Bundel van de Commissie Ruimte van 8 oktober 2019

Agenda bijlagen

Agenda Ruimte 08-10-2019

1 Opening en mededelingen voorzitter

2 Inspreker(s)

3 Vaststelling verslag vorige vergadering

BV19.0144 Verslag commissie Ruimte van 17 september 2019

4 Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen

5 Bespreekpunten

5.a RES: stand van zaken en inzet gemeente

*Griffie
*

U19.06728 RES - stand van zaken en inzet gemeente

T19.13606 Bijlage 1 Basisdocument

T19.13604 Bijlage 2 Energieperspectief 2050

6 Stukken ter advisering aan de raad

6.a Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus) - brief advocaat met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

<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

U19.07468 Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)

6.b Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

<P><STRONG>Gevraagde beslissing</STRONG></P>
<OL>
<LI>De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” vast stellen.</LI>
<LI>Het bestemmingsplan <EM>“</EM>Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 19 juni 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”.</LI>
*<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13722

T19.12608 Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

T19.11731 Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

I19.18483 Vast te stellen bp "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" (excl. bijlagen bij de toelichting)

T19.14602 Beantwoording technische vraag bestemmingsplan Woningbouw Hoeksekade Noord

6.c Vaststelling "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B"

<P><STRONG>Gevraagde beslissing</STRONG></P>
*<P>De Welstandsnota uit 2012 partieel te herzien door toevoeging van het "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" aan de Welstandsnota.</P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13723

I19.15989 Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B

6.d Bestemmingsplan Oudeland fase 1 - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

<OL>
<LI>De “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” vast te stellen.</LI>
<LI>Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1“, inclusief beeldkwaliteitsplan, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 12 februari 2018, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.</LI>
*<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13803

T19.11747 Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bedrijvenpark Oudeland fase 1

T19.13015 Bestemmingsplan Oudeland - fase 1

T18.13719 Nota inspraak en overleg

T16.14804 M 2016-34 (Aangenomen) Motie (VVD, WIJ Lansingerland) Begroting 2017-2020: Kansen creëren en benutten bij de bedrijventerreinen en bedrijven laten kiezen voor Lansingerland

T18.03517 Verslag bijeenkomst met ondernemers d.d. 20 februari 2018

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

T19.14481 Gecombineerde voortgangsrapportage V&V, A16 Rotterdam, HSL en RTHA

U19.07635 Voortgangsbericht project opwaardering metrostation Rodenrijs eo

I19.22193 Station Rodenrijs voorlopig inrichtingsplan, profielen

I19.22194 Station Rodenrijs, Luchtfoto plangebied

I19.22195 Lansingerland Station Rodenrijs, voorlopig ontwerp

I19.22199 Station Rodenrijs: gebouwen met een verhaal

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		26 september 2019

Onderwerp
Agenda
Commissie Ruimte
d.d. 8 oktober 2019

Doorkiesnummer
010-8004391/4392

Geachte commissieleden,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de vergadering van de Commissie Ruimte, te houden op dinsdag 8 oktober 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

5.a. RES: stand van zaken en inzet gemeente

6. Stukken ter advisering aan de raad

6.a. Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus) - brief advocaat met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

6.b. Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

6.c. Vaststelling "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B"

6.d. Bestemmingsplan Oudeland fase 1 - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens

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

BV19.0144

Datum vergadering : 17 september 2019

Aanwezig

Commissieleden:	
Leefbaar 3B	: Henk Meester, Jan Pieter Blonk
VVD	: Mauriel van As, Eric Kampinga
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 Citterbartová, Menno Duk
PvdA	: Petra Verhoef, Valmir Xhemaili
Voorzitter	: Nelleke Bouman
Commissiegriffier	: Lianne van den Houten
Wethouders	: Simon Fortuyn en Kathy Arends

Afwezig

Leefbaar 3B	: Georgine Zwinkels
VVD	: Matthijs Machielse
PvdA	: Sam de Groot

1. Opening en mededelingen voorzitter

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet aanwezigen welkom. De commissie heeft een uitnodiging gekregen voor a.s. vrijdagmiddag. Er is dan een vergadering c.q sessie over de woningbouw. Nog niet elke fractie heeft een afvaardiging gestuurd. De voorzitter doet een klemmend beroep op hun aanwezigheid in deze. Wie nog wil komen: graag melden bij de griffie. Het bezoek aan DCMR is uitgesteld naar 25 september, hier heeft de commissie een mededeling over gekregen. Graag aanmelden bij de griffie. Bericht van verhindering is ontvangen van mevrouw Zwinkels, de heer Machielse en de heer De Groot. Laatstgenoemde laat zich vervangen door mevrouw Verhoef.

2. Insprekers

Er hebben zich 8 insprekers gemeld:

1. Mevrouw Slijkerman, inzake fietspad en gewijzigde verkeerssituatie te Bleiswijk;
2. De heer Persoon, inzake bereikbaarheid Wildersekade;
3. De heer Van der Voort, inzake bestemmingsplan Groenzoom;
4. De heer Dietz, inzake geluid HSL;
5. Mevrouw Strooij, inzake geluid HSL;
6. De heer Groeneveld, inzake variantenstudie ‘parkeren Berkel centrum oost’;
7. De heer Neelis, inzake plannen Berkel centrum oost;
8. De heer Scholtes, inzake Berkel centrum oost.

Inspreker 1:
Mevrouw Slijkerman wil het graag hebben over het fietspad en de gewijzigde verkeerssituatie tussen het gemaal en de retraiterie in Bleiswijk. In de vorige commissievergadering is hier een vraag over gesteld. Bewoners tussen het gemaal en de retraiterie denken hier aanvullend nog wat aan toe te moeten voegen. Ze spreekt dus namens al de bewoners. Wat zijn de belangrijke punten? De borden tussen het gemaal en de retraiterie zijn veranderd. Sinds april mag daar nu ook gemotoriseerd verkeer rijden. Het schijnt dat dat alleen maar voor brommers is. Dat is veranderd, omdat handhaving een probleem is. Met de verkeersvisie wordt de visie wel weer veranderd; er zal waarschijnlijk een tweede ring komen voor snelverkeer. Waarom moet het fietspad dan nu veranderen, terwijl het al 45 jaar alleen maar een fietspad is? Bovendien is er geen besluit genomen. Bewoners hebben geen inspraak of recht van bezwaar gehad. Wat is de situatie nu? Fietsers, brommers, racefietsers, allerlei soorten e-bikes, wandelaars en skaters gebruiken nu één fietspad, terwijl er buitenom twee fietspaden liggen, die prima begaanbaar

zijn. Elke dag zijn er ook motoren en zelfs auto's. Er ontstaat dus een heel gevaarlijke verkeerssituatie. Daarnaast is er, volgens bewoners, de recreatie voor rust. Motorgeluiden helpen niet voor de rust. Veranderingen met al reden handhaving vinden de bewoners een hele slechte reden, want dan kunnen er wel heel veel andere dingen in Nederland veranderd gaan worden. De vraag is: wat 45 jaar heeft gewerkt, kan dat niet even wachten tot de verkeersvisie daar is? Dan heeft ze ook nog mensen gesproken op het pad. Met name ouderen durven het fietspad op dit moment niet meer te gebruiken vanwege het vele verkeer daar. De reden waarom het gedeelte tussen het gemaal en de retraiterie alleen maar een fietspad is, is omdat het een smaller fietspad is dan elders langs de Rotte en omdat er veel bochten en onoverzichtelijke situaties. Waar de 5 huisjes liggen is een bocht, waar men totaal niet doorheen kan kijken. Bewoners vragen zich af of er over nagedacht is m.b.t. de situatie die is gecreëerd. Zijn de juridische zaken goed doordacht? En is de aansprakelijkheid goed overwogen? Dat is namelijk één van de dingen die over het hoofd gezien zijn: de lokale situatie. Bewoners hebben nog een andere vraag. Ze begrijpen dat Staatsbosbeheer de uitvoerder is en dat de gemeente de wet handhaaft. Maar wie beslist nou eigenlijk wat er gebeurt met dat fietspad? Is dat Staatsbosbeheer of de gemeente? Daar wil ze het bij laten.

De heer Van Harn bedankt haar voor het inspreken. Heeft zij ook gevaarlijke situaties zelf gezien als gevolg van de nieuwe bebording? Mevrouw Slijkerman zegt dat dit zeker het geval is. Zeker op mooie dagen in het weekend zijn met name de racefietsers gevaarlijk. Ook heeft zij een paar keer een auto op hoge snelheid daar zien rijden. Ze heeft die auto aangehouden en gevraagd wat hij daar deed. Toen was het hem totaal onduidelijk dat hij daar niet mocht rijden. De heer Van Harn is het met haar eens, dat die bebording een heel rare situatie is. Hij is er vanmiddag ook langs gereden. Inspreker refereert aan een bord bij de plek waar boten te water gelaten kunnen worden. Daar staat het bord: verplicht brommers en fietsers. De voorzitter vraagt of hij nog een nadere vraag heeft aan inspreker. De heer Van Harn zal hem anders formuleren. Heeft zij deze zomer ook het bord gezien aan de kant van de A12 bij hetzelfde fietspad, waar gesteld wordt: wielrenners en mountainbikers door de fles. Dat is in tegenstelling tot het bord waar inspreker het over heeft. Waar zij het over heeft is het bord: bromfietsers verplicht over het pad. Aan de andere kant van het pad staat: er mogen geen mountainbikers en wielrenners rijden. De voorzitter vraagt aan inspreker of zij de situatie kent, zoals de heer Van Harn aangeeft. Mevrouw Slijkerman kent de situatie aan de A12 niet. Ze kent de borden bij de retraiterie. Een blauw bord met een fietser en een brommer. Er onder staat: m.u.v. bestemmingsverkeer. Dat zou vreemd uitgelegd kunnen worden.

De heer Jumelet hoorde inspreker refereren aan de vorige commissievergadering, waarbij dit aan de orde is geweest. De wethouder heeft toen antwoord gegeven op de vraag m.b.t. dit fietspad. Heeft inspreker nog contact opgenomen met de gemeente of met de wethouder over dit punt? Of is dit het eerste moment? Heeft zij haar standpunt kenbaar gemaakt? Mevrouw Slijkerman geeft aan, dat contact is opgenomen met Staatsbosbeheer en met de gemeente. Er is uitvoerig met de gemeente gebeld. Ze heeft begrepen dat de gemeente op dit punt nog geen verandering wil doorvoeren. Vandaar dat ze hier staat.

De voorzitter geeft aan, dat het onderwerp niet op de agenda staat. Mocht één van de commissieleden aanleiding vinden om dit als bespreekpunt te bespreken, dan wordt het opgevoerd. Dank voor de inspraak.

Inspreker 2:
De heer Persoon spreekt namens de bedrijven en bewoners Wildersekade en Schiebroekseweg. De bereikbaarheid van de Wildersekade is zeer problematisch en de afgelopen jaren aanzienlijk verslechterd, een optelsom van negatieve maatregelen. Deze zijn de verbindingsweg tussen de Wildersekade en de Berghoekscheweg, Rotterdam is bij de N209 afgesloten door betonnen blokken en de voormalige weg is 30 meter fietspad geworden. Aan de andere kant is de ontsluitingsweg bij BonFut, bij het Hordijkterrein, geblokkeerd door een paal in de weg. De enige overgebleven toegangsweg voor klanten, leveranciers en medewerkers is de Schiebroekseweg. De in- en uitrit van deze weg is aan één zijde afgesloten. Er moet worden omgekeerd, wat totaal onlogisch is, aldus zijn klanten en leveranciers. De rotonde vierkwart rond is het motto daar. Mochten klanten en leveranciers na vaak een lange zoektocht, navigatie werkt vaak onjuist, met een omweg van 5km uiteindelijk op de Schiebroekseweg terecht komen, dan blijkt de weg regelmatig langdurig versperd. Door bouw, onderhoudswerkzaamheden, N209, A16, foutparkeerders, vrachtauto's, graafwerkzaamheden, het verleggen van kabels en leidingen, diverse leidingboringen, Evides, Eneco, riool- en sonderingswerkzaamheden, bezoekers Park de Polder, onderhoud Park de Polder en vele andere, vaak grote vrachtwagens en landbouwvoertuigen. Het kan zo niet langer. Men lijdt veel schade door de slechte bereikbaarheid. Binnenkort gaat het weer verder. Er komen nog meer werkzaamheden. Aanpassing rotondes, geplande fietstunnel doorgang onder de N209 en Schiebroekseweg, het verplaatsen van delen van de Schiebroekseweg en WIldersekade, A16, aanleg bouw A16, bouwverkeer A16 en andere plannen. Men is al jaren in gesprek met de gemeente Lansingerland en

de gemeente Rotterdam, Rijkswaterstaat. Ze hebben diverse toezeggingen gekregen en er zijn diverse moties aangenomen. Op het moment dat Bonfut dicht gaat, was een motie en was het verhaal, gaan de betonblokken weg en gaat de voormalige verbindingsweg naar Bergschenhoek weer open. Dit is nog niet gebeurd. Een andere was: zodra het Hordijkterrein wordt ontwikkeld, komt er een goede ontsluitingsweg voor de Wildersekade en een betere oplossing voor de Bonfut. De nieuwe verbindingsweg tussen de Wildersekade en de Rodenrijseweg over het Hordijkterrein krijgt voldoende wegbreedte en ruime bochtstralen, waardoor ook grotere voertuigen prima kunnen passeren, niet parkeren op de rijbaan, geen Bonfut 2.0, een veilige situatie, een gewone normale gebiedsontsluitingsweg. Nu lag er een paar maanden geleden een vrij dik ontwerp bestemmingsplan. Al die toezeggingen, die ze hadden gekregen, kwamen niet goed terug in dat verhaal. Dit is de reden waarom ze een zienswijze hebben ingestuurd aan de raad. In de tussentijd zijn er diverse gesprekken geweest. Diverse punten uit de zienswijze zijn opgehelderd. Ze zijn blij met de antwoorden, die ze daar hebben gekregen. In de nota van zienswijzen staan nu de toezeggingen in die in het verleden gemaakt zijn. Over een goede verbindingsweg, waarover ook brede voertuigen normaal prima kunnen passeren. Vreemd is dat het niet is opgenomen in het dikke bestemmingsplan, maar dat het dan weer separaat, later of op een ander moment in het inrichtingsplan wordt vast gelegd. Hij zou er graag voor willen pleiten om dat naar voren te halen. Hierbij vraagt hij het college en de raad om de uitgangspunt van een prima verbindingsweg over het Hordijkterrein, zoals genoemd in de zienswijze en de nota van zienswijze, goed vast te leggen. Het is een gebiedsontsluitingsweg, maar de weg mag ook anders heten, zolang de uitgangspunten van: prima passeren, niet parkeren op de rijbaan en ruim voldoende overzichtelijke bochten, geen Bonfut 2.0 erin staan. Een meer algemene opmerking. Probeer op alle routes fietsverkeer, autoverkeer en voetgangers zoveel mogelijk veilig van elkaar te scheiden. Zo spoedig mogelijk uitvoering geven aan het bestemmingsplan Hordijk en de verbindingsweg zo spoedig mogelijk openen. Concreet: leg alstublieft de toezeggingen en uitgangspunten van de verbindingsweg goed vast en voer ze zo snel mogelijk uit. Zorg voor een goede verbindingsweg met prima passeren, niet parkeren op de rijbaan en overzichtelijke bochten. Maak alstublieft een einde aan de zeer lange, doodlopende Wildersekade en Schiebroekseweg en zorg dat de Wildersekade weer veilig aan twee zijden in- en uitgereden kan worden. Waarborg alstublieft de bereikbaarheid ook in de toekomst met alle plannen die op bewoners afkomen. De weg wordt omgelegd, de A16 komt op bewoners af. Er komen veel projecten langs en vaak leidt het tot afsluiting. Ga vooral door met het bestemmingsplan Hordijk en zorg dat de verbindingsweg er snel komt. Hij vraagt hulp en steun voor het behoud van bewoners en bedrijven aan de Wildersekade en Schiebroekseweg.

De heer Alsemgeest bedankt inspreker voor de inspraak. Hij dacht in eerste instantie, dat hij heel erg verdrietig zou zijn over hetgeen er gaat gebeuren, maar dat blijkt aan het eind van het verhaal helemaal niet zo. Het gaat over een weg van 5,5m tot 6m breed, die door de Hordijklocatie heen gaat. Dus dat is heel mooi. Wel een vraag. Die betonnen, die de scheiding vormen tussen de Schiebroekseweg en de Berghoekseweg, is dat gemeente Rotterdam? De heer Persoon antwoordt dat dit gemeente Rotterdam is. De heer Alsemgeest begrijpt, dat Lansingerland daar niets aan kan doen, ook al zou men willen. De heer Persoon merkt op, dat die blokken € 1.000 hebben gekost om ze neer te leggen. Als ze weg moeten, kost dat ineens € 300.000. Het was een heel complexe oplossingsroute. Daar heeft hij een alternatieve offerte voor gevonden. Met de meest complexe uitvoering kost het € 20.000 om ze weg te halen. Er is op allerlei manieren gedraaid en het is uiteindelijk niet uitgevoerd. De blokken liggen er nog steeds.

De voorzitter merkt op, dat het bestemmingsplan Hordijk op de agenda staat.

Inspreker 3:
De heer Van der Voort geeft samen met zijn broer leiding aan het bedrijf Gebroeders van der Voort, gevestigd op de Noordersingel 127a. Hij spreekt: je zal maar een bedrijf oprichten op een locatie waar jaren later de gemeente Lansingerland van plan is om nieuwbouw te realiseren. Dan ben je er in het begin nog van overtuigd, dat diezelfde met een gedwongen bedrijfsverplaatsing er op zijn minst voor zorgt dat een schitterend bedrijf met een gezonde bedrijfsvoering door kan gaan. Nu wordt er wel een beeld geschetst dat het bedrijf niet in de Groenzoom past, maar ze zaten al op deze locatie voordat de Groenzoom bestond. Dat gemeenten bestemmingsplannen aanpassen elke 10 jaar, is soms nodig. Maar als dit ten koste gaat van een lokale ondernemer, waar inmiddels 10 personen, allen uit diezelfde gemeente, werkzaam zijn, dan vragen zij zich af: waar zijn we in terecht gekomen? Nou, dat weten ze inmiddels wel. Het is een versnelde cursus bestuursrecht, waar ze in terecht zijn gekomen. Wetwijzigingsbevoegdheden, impliciete vrijstellingen, anterieure overeenkomsten et cetera. Voor een gemiddelde Nederlander is dat zware kost en het zal ook voor sommige raadsleden en zelfs wethouders ingewikkelde materie zijn. Dit blijkt wel uit het feit, dat de wethouder in 2017 aan de gemeenteraad beweert, dat wanneer het bestemmingsplan Groenzoom goed gekeurd wordt, er geen rechten ontnomen worden aan de Gebroeders van der Voort. Zij zouden onder het overgangsrecht gaan vallen nadat het bestemmingsplan is vast gesteld. Nou, hij kan helaas mede delen, dat dit geen juiste informatie was, die

aan de raadsleden werd gegeven. Maar hierdoor heeft die raad wel de beslissing genomen om het bestemmingsplan vast te stellen en zijn onderneming aan de rand van de afgrond te zetten. Hij staat hier uiteraard om voor de belangen van zijn bedrijf op te komen. Tevens is het ook een verzoek aan een ieder om in de toekomst het belang van onderneming die weg bestemd worden eerst goed te analyseren en om daadwerkelijk met een oplossing voor dat bedrijf te komen, voordat het bestemmingsplan wordt afgehamerd. De onderhandelingen gaan niet vlot van de zijde van de gemeente. Dit is al gezegd in de commissie en raadsvergadering van 14 en 30 november 2017. Inmiddels heeft hij met de vijfde adviseur van de gemeente kennis gemaakt. De eerste vier zijn al van het dossier af gehaald. Ook moest hij naar de Raad van State om het bedrijf ten koste van alles niet ten onder te laten gaan. Het verzoek van de Raad van State om er met mediation proberen uit te komen, werd door de gemeente afgewezen. Waarom? Juist dit was een goede mogelijkheid om op basis van gelijkwaardigheid en met een onafhankelijke mediator eruit te komen, met een voor beide partijen positief resultaat. Aanvankelijk gaf de uitspraak van de Raad van State hoop, maar die wordt sinds 22 augustus finaal weg genomen door dit college. Deze komt nu met de stelling, dat het bedrijf er, ondanks provinciale en gemeentelijke vergunningen, toch illegaal zou zijn gaan zitten op de locatie, terwijl het bedrijf juist volledig gefaciliteerd is door diezelfde gemeente. Door dit onjuiste juridische beeldverhaal van de gemeente, heeft het bedrijf noodgedwongen een advocaat moeten inhuren, die in eerder verzonden emailverkeer duidelijk maakt dat het beeld niet klopt. Juist het geld en heel veel tijd wat hiermee gemoeid is, is iets wat een ondernemer eigenlijk in de onderneming wil stoppen. De wethouder gaat straks waarschijnlijk zeggen, dat het juridisch, politiek, maatschappelijk gezien niet verantwoord is om medewerking te verlenen aan verplaatsing van een illegaal bedrijf. Maar, geachte dames en heren, wij zijn niet illegaal. Het bedrijf verplaatsen zou helemaal niet ingewikkeld zijn. Hij wil hiervoor dan wel adequaat voor gecompenseerd worden. Het college heeft het mandaat, maar het is de taak van de raad om het college te controleren en waar nodig te corrigeren. Help ons, beste commissie- en raadsleden. Hij nodigt alle raadsleden uit om het bedrijf te bezoeken de komende 14 dagen. De koffie staat klaar. Hij geeft graag antwoord op alle vragen, want het beeldverhaal wat nu neergezet wordt door het college is niet juist. Voor alle juridische vragen verwijst hij naar de correspondentie van zijn advocaat. Dank voor de aandacht.

De voorzitter merkt op, dat het agendapunt vanavond aan de orde komt. Dank voor de inspraak.

Inspreker 4:
De heer Dietz is hier namens belangenvereniging De Kruisweg. Hij komt hier wel eens meer op bezoek. Achter hem zit de penningmeester, hij komt zo in het verhaal nog even langs. De BVK probeert buurtschap De Kruisweg een beetje te behoeden voor allerlei negatieve invloeden van buiten af. Eén van de wapenfeiten is dat bewoners ongelooflijk blij zijn met het geluidsscherm, wat geplaatst wordt op dit moment. Het is bijna klaar en het heeft meteen al effect. Positief en soms wat negatief, daar komt hij zo op. Nogmaals dank voor alle bemoeienissen; men is er met elkaar toch een paar jaar zoet mee geweest. Dat scherm heeft een heleboel voordelen. Ze horen het verkeer niet meer en ze horen veel minder. Wel blijkt dat het geluid van de HSL meer lawaai maakt. Dat is waarom hij hier is. Het lijkt of het er overheen buitelt. De penningmeester wordt ’s ochtends om 06.00 uur wakker van de eerste trein, die voorbij komt. Als hij zelf daar met zijn hondje loopt in de ochtend, dan kijkt hij eerst omhoog, want het lijkt of er een straaljager voorbij komt. Het is heel surrealistisch, want er zit best een afstand tussen. Dit komt ook deels door het geluidsscherm wat bij de HSL aan de kant van Oostheim. Het lijkt een versterker zijn kant op. L3B heeft een vraag gesteld aan de wethouder. Deze is beantwoord. De problematiek betreft: er wordt 3 jaar lang getest met nieuwe treinen en dat doen ze ’s nachts, omdat er dan geen treinen rijden, dus dat is makkelijker. Dat snapt hij ook, alleen betekent dat dat de penningmeester niet meer slaapt. Het is niet alleen de penningmeester, maar het hele stuk Kruisweg, een 20 of 30 huizen, die daar direct last van gaan hebben. Daar baalt hij van en nog meer van het antwoord van het college, die het algemeen belang zwaarder laat wegen dan het belang van de mensen aan de Kruisweg en zegt: kijk maar hoe u die 3 jaar door komt, wij kunnen er ook niets aan doen en wij gaan zeker geen bezwaar, beroep of zienswijze bij I&W inbrengen hiervoor. Daar balen ze van, want meestal ontmoet hij wel een positieve houding op dit soort dingen bij de gemeente. Hij heeft twee vragen. De één is aan de raad: help ons mee denken en de druk opvoeren richting college om ze er nog een over na te laten denken. De BVK is niet beslist tegen, maar kijk even of er iets met de tijden geregeld kan worden. Er zit een rare inconsistentie in de beantwoording van het college. Voor het plaatsen van de schermen is het blijkbaar wel mogelijk om tijd te reserveren, dat er geen treinen rijden. Dan kan er ook tijden gereserveerd worden om met proeftreinen te rijden. Dat is kennelijk een centenkwestie, maar logisch gezien gaat het om weg vrij rijden, dat is wel technisch mogelijk. Voor de tweede vraag komt hij nog een keer apart langs. Hij is benieuwd naar de stand van zaken m.b.t. een geluidsscherm aan de kant van de HSL spoorrails. Hij zal eerst bij de wethouder navragen wat de huidige plannen zijn. Hij was in de veronderstelling dat het opgelost zou zijn met een scherm langs de N209, maar het tegendeel is waar gebleken. Dat is het.

De heer Duk bedankt voor het inspreken. Gaat het hier over de gehele lengte van de Kruisweg? Of alleen de kant van Zoetermeer? De heer Dietz woont zelf aan de kant van de A12. Daar heeft hij er geen last van. Hoe verder men de kant van Benthuizen op loopt, hoe sterker het geluid wordt. Er staan van die grote blokkendozen tussen, het is afhankelijk van of het geluid er wel of niet tussendoor komt. Vooral de noordzijde van de Kruisweg, dus het hoogste stuk, het meest mooie stuk om te wonen, daar heeft men er het meeste last van. De heer Duk vraagt of hij enige indicatie heeft m.b.t. welke geluidsdruk het gaat. De heer Dietz antwoordt dat de penningmeester in een bungalow van 20 jaar oud woont, vrij modern, een heel mooi huis, goed geïsoleerd, dubbel glas, maar hij wordt er wakker van. Dat is wel heftig. Hij is ook wat ouder en daar moet men ook rekening mee houden.

De voorzitter geeft aan, dat het punt aan de orde komt bij actualiteiten uit het college, agendapunt 7. De heer Dietz zal het thuis volgen vanaf de bank.

Inspreker 5:
De inspraak van mevrouw Strooij zal aardig aansluiten bij de vorige spreker. Dat is puur toevallig, maar wel mooi meegenomen. Hartelijk dank dat de commissie haar in de gelegenheid stelt haar zorgen uit te spreken over een voornemen van de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat. Dat voornemen is om met ingang van december van dit jaar, dus over een maand of 2 of 3, ruim 3 tot aan 2023 te gaan proefrijden op de HSL met een snelheid van tenminste 200 kilometer per uur. Tenminste 200 kilometer per uur. Het gaat dan om nieuw intercitymaterieel, dat voor het tracé is aangeschaft en dat alleen kan worden getest op het HSL spoor i.v.m. unieke beveiligingssystemen. Ze gaat ervan uit, dat de commissie op de hoogte is van dit voornemen van de staatssecretaris. Als het gemeentebestuur er geen rechtstreeks bericht vanuit Den Haag over heeft ontvangen, wat haar zeer zou verbazen, dan heeft men vast de advertentie van het ministerie gelezen in de Heraut van 21 augustus j.l. Die advertentie bood belangstellenden de gelegenheid binnen 6 weken na bekendmaking van het voornemen van de staatssecretaris daartegen een bezwaarschrift in te dienen. Van die gelegenheid heeft zij inmiddels gebruik gemaakt. Ze licht graag haar beweegredenen toe. Ze woont ruim 30 jaar aan de oostzijde van de Sweelinckstraat in Berkel. Tussen de achtergevel van haar huis en de HSL ligt een strook gras met wat speeltoestellen als onderdeel van het Annie M.G. Schmidtpark. Die grasstrook vormt niet bepaald een barrière voor het geluid dat de voorbijrazende HSL nu al jaren produceert. Vanaf het moment dat de HSL begon te rijden ondervindt zij overlast van het lawaai dat de trein dagelijks veroorzaakt. Om een indruk te geven van wat dat betekent: vanochtend reden tussen 06.30 uur en 07.05 uur, dus in ruim een half uur, maar liefst 12 treinen met hoge snelheid voorbij. Die snelheid is op dit moment ongeveer 150km of 160km. Maar dat wordt dus minstens 200km/u over een paar maanden. Jaar in jaar uit werden bewoners gerust gesteld met de belofte dat aan de geluidsoverlast iets zou worden gedaan. Een paar jaar geleden kwam het rijk zelfs met € 100mln over de brug om de ergste overlast te verhelpen. Daarvan zou bijna € 40mln bestemd zijn voor Lansingerland. Tijdens een bijeenkomst in het gemeentehuis kregen de aanwezigen twee jaar terug te horen welk werkschema zou worden gevolgd bij het aanbrengen van geluidsschermen. In mei van dit jaar bleek echter, dat er door onderlinge ruzie tussen ProRail, het ministerie en Infraspeed nog niets was gedaan met alle miljoenen. Groot was de verontwaardiging bij alle gemeenteraadsfracties toen hierover berichtgeving verscheen in de Heraut. Op vragen van de PvdA liet B&W op 19 juni j.l. weten bij de betrokken partijen op voortgang en waar mogelijk versnelling van het proces te hebben aangedrongen. Tot nu toe heeft dat niets geholpen. Voor de zoveelste achtereenvolgende zomer was het onmogelijk om in de tuin een gesprek te voeren als de HSL langs reed. Nu wil de staatssecretaris dus ook nog tot 2023 ontheffing verlenen voor het naleven van de geluidsplafonds. Om de dienstregeling overdag niet te verstoren, ze citeert de advertentie in de Heraut, zal er ook ’s nachts met hoge snelheid worden gereden op het HSL traject. Hun nachtrust is blijkbaar van minder belang. Zoals gezegd: ze gaat ervan uit, dat de commissie op de hoogte is van het voornemen van de staatssecretaris. Ze gaat er dus ook van uit, dat de gemeenteraad en het college van B&W van Lansingerland een bezwaarschrift bij de staatssecretaris gaat indienen. De boodschap in Den Haag moet simpelweg zijn: eerst geluidwerende maatregelen, dan pas proefrijden met een snelheid van meer dan 200km/u. Houd alstublieft wel rekening met de bezwaartermijn. Die loopt af op 30 september a.s. Dat is een maandag en dan wordt er geen post bezorgd, ook niet bij het ministerie. Ze leest graag in de Heraut wanneer het bezwaarschrift de deur is uit gegaan. Dank voor uw aandacht.

Mevrouw Citterbartová denkt dat inspreekster vast niet de enige is, die last heeft van deze proefritten. Heeft zij in een ander verband hierover gesproken? Mevrouw Strooij heeft contact gehad met iemand die een week of twee geleden in de Heraut een ingezonden stuk schreef over die advertentie. Ze weet dat hij een bezwaarschrift heeft ingediend. Ze heeft verschillende mensen in haar omgeving gesproken, die ook zeer verontwaardigd waren, maar ze weet niet of zij allemaal bezwaarschriften gaan indienen. Maar zelf dacht ze: als ik nu niet mijn mond open doe, dan moet ik ook niet zeuren in de toekomst. Vandaar dat ze hier staat. Mevrouw Citterbartová begrijpt dat de bezwaartermijn nog open is. Heeft inspreekster contact gehad met de wethouder, die voor dit dossier verantwoordelijk is. Mevrouw Strooij heeft dat

niet. Ze moest haar bezwaarschrift indienen bij de staatssecretaris en ze is hier om aan de raad te vragen om haar bezwaarschrift te ondersteunen en om ook tegen de staatssecretaris te zeggen: alstublieft, eerst die geluidswerende maatregelen. Het geld ligt er gewoon. Honderd miljoen. Gebruik dat geld, doe er wat mee.

De voorzitter wijst op de mededelingen uit het college bij agendapunt. Misschien kan ze dat ook volgen vanaf de bank.

Inspreker 6:
De heer Groeneveld spreekt in op de variantenstudie 'parkeren Berkel centrum oost'. Aan de oostzijde van het centrum huurt hij winkelruimte van Hoogvliet Beheer. Mede namens hen kan hij aangeven, dat hij in de basis blij is, dat er variantenstudies gemaakt zijn. Zijn wens voor meer parkeerplaatsen aan die zijde is algemeen bekend bij de gemeente sinds enige tijd. Tegelijk spreekt hij ook zijn grote zorg uit t.a.v. het gekozen voorkeursscenario m.b.t. het verbeteren van de parkeersituatie. Hij ziet dat er overduidelijk behoefte is aan extra parkeercapaciteit en een betere bereikbaarheid. Zeker vanwege de beoogde ontwikkeling, die in Berkel centrum west zal gaan plaats vinden. Een ontwikkeling die in zijn optiek wel te groot is van opzet en in tijd veel te vroeg komt. Maar dat terzijde. Afgezien daarvan, is hij dus wel geschrokken van de door het college beoogde voorkeursvariant voor zijn deel van het centrum. Hier zal hij zich dan ook echt tegen verzetten. Die variant zorgt ervoor dat één van de krachten, dat maaiveldparkeren, wat zeker voor Hoogvliet en Aldi essentieel is in de dagelijkse exploitatie. Wie een supermarkt bezoekt en 300m moet lopen met een karretje, vindt dat niet fijn. Die kracht zou van de locatie verdwijnen, al dan niet tijdelijk. Zomaar een jaar zal de boel daar opgebroken liggen als er een hele parkeergarage gebouwd moet worden. Dan kunnen de winkels niet geëxploiteerd worden. Het is een zeer kostbare aangelegenheid, dat spreekt voor zich, met veel gevolgschade. Dat geldt overigens ook voor variant 2. In iets mindere mate. In de eindsituatie helemaal niet slecht, maar de uitvoering zal met zich mee brengen, dat geruime tijd de boel daar opgebroken ligt, zodat de winkels niet in voldoende mate kunnen exploiteren. Alles overziend op dit moment zegt hij: variant 1 is acceptabel, deze heeft de minst negatieve impact op het functioneren van de winkels, maar heeft ook tot gevolg dat uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wel erg beperkt is, terwijl ze graag zoveel mogelijk extra parkeerplaatsen daar wensen. De door de gemeente geambieerde kwaliteitsslag kan dan ook niet helemaal optimaal gemaakt worden in het openbaar gebied. Het is niet dat ze hun ogen daarvoor sluiten, maar hij wil het toch melden. Met één van de winkelpandeigenaren heeft hij gesproken over een vierde variant. Die is niet opgenomen in de studie. Die gaat uit van de realisatie van een parkeergarage op de her te ontwikkelen plek van Hergerborch. Deze locatie zal volledig gesloopt worden en er is voldoende ruimte en tijd om een ondergrondse garage te realiseren, zonder dat die realisatie dan langdurig ingrijpt op het dagelijks functioneren van veel bestaande winkels aan die oostzijde. Deze garage sluit bovendien mooi aan op het centrumgebied en heeft eveneens het voordeel dat ook het bestaande maaiveldparkeren wellicht wat vriendelijker kan worden ingericht. Het totale kostenplaatje spreekt voor zich, dat zal aanzienlijk lager zijn dan die eerste twee varianten met ondergronds parkeren. Aldi en Hoogvliet spreekt hierbij dus hun zorgen uit t.a.v. de huidige varianten. Hij blijft graag in overleg met de gemeente om de mogelijkheden van parkeren te verbeteren en uit te breiden en zeker ook de bereikbaarheid van de oostzijde van Berkel centrum te optimaliseren.

De heer Blonk hoort inspreker zeggen dat bij bouwen op de huidige locatie men een jaar met een te grote afstand tussen parkeren en de winkels. Terwijl inspreker een voorkeur uitspreekt voor een parkeergarage verder weg, waar nu Hergerborch ligt. Dat begrijpt hij niet. Waarom heeft hij dat liever? De heer Groeneveld wil behoud van maaiveldparkeren, zoals het er op dit moment ligt voor de zijde van de Aldi en de Hoogvliet. Als aanvulling hierop aan de overzijde van de straat een parkeergarage met uiteraard een goede tapis roulant, die uitkomt op het parkeerterrein, waarbij de mensen dus meer keuze hebben en er meer parkeerplaatsen beschikbaar komen dan louter het maaiveld uitbreiden. De heer Blonk begrijpt dat inspreker niks wil doen aan het huidige parkeerterrein voor de Aldi en Hoogvliet. Dat wil hij zo laten. De heer Groeneveld wil geen bouwput. Zo laten dus.

De heer Xhemaili bedankt voor het inspreken. Hij heeft een vraag inzake variant 4. Is dat alternatief met de gemeente besproken? De heer Groeneveld zegt dat er nog verder naar gekeken moet worden. Het is nog in een prille fase van ideeën. Hij wil alleen maar aangeven: ga die variant eens verder onderzoeken. Het maaiveldparkeren kan een stukje worden uitgebreid op de bestaande plek, maar met name het ondergronds parkeren bij Hergerborg. Dan pakt men een goede plus aan parkeren aan de oostzijde, zodat het mooi in balans is met west. De heer Xhemaili begrijpt, dat inspreker spreekt namens Aldi en Hoogvliet. Heeft hij ook met bezoekers gesproken, hoe zij erover denken? Of praat hij alleen vanuit het gedachtegoed van Aldi en Hoogvliet? De heer Groeneveld legt uit, dat zijn bezoeker de consument is. Op veel momenten is het erg vol, op de piekmomenten in de week. Klanten worden niet blij als ze een paar rondjes moeten rijden en niet direct een plek hebben. Dat wordt erin mee genomen. Met de toename

van de bevolking in Lansingerland is het de komende jaren wel een dingetje om de situatie daar te verbeteren.

De heer Duk vraagt of inspreker vraagt of de vierde variant op enig moment al met de gemeente besproken is. De heer Groeneveld zegt dat dit niet het geval is. De heer Duk vraagt of het met de andere winkeliers besproken is. De heer Groeneveld heeft met iemand van de winkelpandeigenaren gesproken en met Hoogvliet. Dat is wat tot op heden besproken is.

De heer Jumelet merkt op, dat vanavond de nota van uitgangspunten vast gesteld wordt. Hij gaat ervan uit, dat inspreker met de gemeente gesproken heeft in aanloop naar dit stuk. In hoeverre is het gesprek met Aldi en Hoogvliet betrokken geweest bij de totstandkoming van de nu voorliggende nota van uitgangspunten? De heer Groeneveld geeft aan, dat de betrokkenheid goed is geweest. Hij is door de gemeente benaderd om over de varianten te spreken. In de loop der weken, nadat die varianten bekend zijn geworden, zijn de varianten besproken bij de directie vastgoed Hoogvliet. Daar is uit gekomen dat men niet zit te wachten op een situatie waarbij er een grote bouwput voor de deur is voor lange tijd.

De heer Van As hoort inspreker het hebben over een variant 4. Variant 3a komt in hem op, waarbij bij de Hergerborch een tijdelijk parkeerterrein komt tijdens de bouwwerkzaamheden. Hoe kijkt inspreker daar tegen aan? De heer Groeneveld zegt: moeilijk. Het is een behoorlijk stuk richting de deuren van de winkels, zeker met winkelwagentjes is dat nog wel een dingetje. Voor supermarkten is dat best een punt. Men kan niet dwars door het gebied steken, men moet toch via de Molenwerfsingel links of rechts omlopen. Moeilijk.

De heer Blonk bedankt de voorzitter voor de mogelijkheid om een tweede vraag te stellen. Er moeten extra parkeerplekken komen en dat kost nogal wat geld. Er moet behoorlijk geïnvesteerd worden door de gemeente. Is Aldi en Hoogvliet bereid om daar mee te helpen met investeren? De heer Groeneveld vindt dit een mooie vraag. Deze wordt vaker gesteld door gemeenten. Het is openbaar gebied. Hij zegt niet per definitie nee, maar hij zegt zeker niet: ja, wij gaan wel even mee helpen en investeren. De gemeente is zeker uit zijn jasje aan het groeien als het gaat om het voorzieningenniveau, het aantal inwoners. Daar zitten kostenposten aan, bereikbaarheid en parkeren centrum. Het is met name wel een aangelegenheid voor de gemeente. De heer Blonk is toch blij, dat inspreker een opening geeft, dat er mogelijkheden zijn dat Aldi en Hoogvliet daar toch willen gaan kijken. Men heeft er heel veel belang bij om extra parkeerplekken te hebben. Dank u wel. De voorzitter meldt dat dit zijn vertaling is.

Inspreker 7:
De heer Neelis is eigenaar van schoenenzaak Neelis in de Kerkstraat in Berkel. Hij is bestuurslid WBC en hij spreekt namens hemzelf en het WBC. Hij bedankt de commissie voor de gelegenheid om zijn stem te laten horen m.b.t. de plannen voor centrum oost. Bij de ontwikkeling van het gebied centrum oost in 2014 was altijd het plan om 300 parkeerplaatsen te realiseren. Het zijn er maar 200 geworden. Dat zijn er 100 minder. Bij de herinrichting van het plein zijn ook circa 35 parkeerplaatsen verdwenen. Totaal zo'n 135 parkeerplaatsen minder beschikbaar in het centrum. Voor het centrum, Kerksingel, Kerkstraat, het gebied bij Aldi en Hoogvliet is het parkeren van cruciaal belang. Het WBC pleit dan ook voor het optimaal aantal parkeerplaatsen, variant 3, een tweelaags parkeergarage. Er zijn nu mogelijkheden, doe het nu in één keer goed. Het maximale aantal parkeerplaatsen is nodig om de balans te realiseren t.o.v. het centrum west gedeelte. Maak het plein, het bovendek, aantrekkelijk waar ook activiteiten kunnen plaats vinden en neem de Terpstraat mee als blauwe zonegebied. Het gebied van 3B Wonen wordt opnieuw ontwikkeld voor woningbouw. Het gebied kan dan ook mogelijk dienen als tijdelijke parkeervoorziening tijdens de bouw van de parkeergarage. Vervolgens vraagt hij aandacht voor de verkeerssituatie in de Molenwerfstraat, om deze te ontlasten, omdat deze nu al overbelast is. Met meer parkeervoorzieningen wordt de Molenwerfstraat nog meer belast. Het mobiliteitsplan moet herzien worden vanwege nieuwe inzichten in de verkeerssituatie in centrum oost. WBC pleit dan ook voor doortrekken van de Berkelseweg, het dijkje. Ook hier geldt: doe het nu goed. Met het doortrekken van het dijkje wordt een ideale rondweg gecreëerd rond het centrum. Op de Molenwerfstraat heeft het ook een gunstig effect, deze wordt hiermee uiteindelijk minder belast. Er moet toch iets met dat dijkje gebeuren, nu is het onveilig. Personenauto's, vrachtverkeer, scooters, fietsers en af en toe wandelaars maken er gebruik van. Maak het dijkje breder met een apart fietspad. Sluit het fietspad aan op het historisch bruggetje, wat dan kan blijven bestaan en trek de weg door naar de N472. Ontsluiting van centrum oost. Graag wil het WBC met de gemeente overleggen om te komen tot een goede oplossing betreffende het parkeren en de verkeersafhandeling in centrum oost.

De heer Jumelet bedankt hem voor de inspraak. Als hij het laatste gedeelte van de inspraak beluistert, zou de conclusie getrokken kunnen worden dat het voorliggende voorstel of de gedachte van het college

m.b.t. de ontsluiting niet optimaal zou zijn in zijn ogen. De heer Neelis zegt dat dat klopt. Hij ziet meer een rondweg rond het centrum door het doortrekken van het dijkje.

De heer Muis bedankt inspreker voor de inspraak. Hij heeft vorige inspreker ook gehoord. Hij is benieuwd wat inspreker vindt van de suggestie m.b.t. de vierde variant, een parkeergarage volledig onder Herderborch. Wat vindt hij daar van? De heer Neelis denkt dat dit ook een mogelijkheid zou kunnen zijn. Een parkeergarage op een wat grotere afstand van de winkels, daarvan vraagt hij zich af of dat echt het meest ideale is. Daarbij moet men ook 3B Wonen mee krijgen. Het kan in ieder geval mee genomen worden in de plannenmakerij.

De heer Hofman hoorde inspreker beginnen met het uitspreken van zijn voorkeur voor variant 3, om daarmee de parkeerplaatsen te optimaliseren. Verderop hoort hij: laat men vooral de Terpstraat als blauwe zone mee nemen. Beluistert hij daarin dat, ondanks vreugde over een optimaal aantal parkeerplekken bij variant 3, hij er toch nog niet helemaal tevreden mee is? De heer Neelis legt uit, dat als van de Terpstraat een blauwe zonegebied gemaakt wordt, hier wordt veel door personeel van winkels geparkeerd, dat daar ook parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden voor bezoekers van het winkelcentrum. Het bestuur van WBC wil pogen om personeel van winkels meer te laten parkeren op het parkeerterrein achter Zeeman, aan de Westersingelzijde.

De voorzitter wijst erop, dat het onderwerp zo aan de orde komt.

Inspreker 8:
De heer Scholtes spreekt namens een groep van ongeveer 20 winkelpandeigenaren in Berkel centrum oost. De onlangs gepresenteerde plannen m.b.t. verruiming van het aantal parkeerplekken in centrum oost juichen zij van harte toe. Ze maken zich er zorgen om dat met de uitbreiding van centrum west met veel extra parkeerplekken het haltermodel sterk uit balans raakt met sterk negatieve effecten voor centrum oost. Hij is verheugd, dat nu drie opties gepresenteerd worden voor uitbreiding van parkeren aan de oostzijde. De eerste betreft een toevoeging van 48 parkeerplekken, maaiveldparkeren. Eén laag 123 plekken extra en 2-laags parkeren is 161 plekken extra. Hij wil duidelijk aandringen op uitbreiding met optie 3, 161 plekken extra. Dat is niet onredelijk, dat kan hij onderbouwen. Hij gaat terug naar de geschiedenis voor uitbreiding aan de oostzijde, er werd toen een prijsvraag uitgeschreven, waarin mede de opdracht werd gegeven voor ruim parkeren, ofwel 300 plekken voor deze nieuwe ontwikkeling. Vijf partijen hebben een plan ingediend, waarbij ook de geboden grondprijs een zeer belangrijke factor was. Het was crisistijd, het ging niet zo goed met de gemeente, dus geld was heel belangrijk. Uiteindelijk is gekozen voor het plan van Hoogvliet, echter, met circa 100 parkeerplaatsen minder. Daar begon men al met een achterstand. Daar is de herontwikkeling van het plein aan de Kerkstraat gekomen, wat overigens prachtig is geworden, complimenten, waarbij ook 45 plekken moesten worden ingeleverd. Per saldo resulteert het in een tekort van 145 plekken op dit moment. En dan moet de groei met die 8.000 personen, de toename van de bevolking, nog gaan plaats vinden. Die 161 plekken zijn hard nodig. Vanzelfsprekend zal tijdens de bouw gekeken moeten worden naar goede, vervangende parkeermogelijkheden. Het is al eerder genoemd, in combinatie met Hergerborch. De verkeersontsluiting via het Berkelsedijkje is een uitstekende oplossing, zoals het nu is ingetekend, om de verkeersdruk aan de Molenwerfstraat in te dammen. Toch wil hij ter overweging mee geven, dat het volledig doortrekken van het Berkelsedijkje de bereikbaarheid van het centrum vanuit Berkel noord kan verbeteren. Nu alles toch op de schop gaat, is dit een kans om het in één keer goed te doen en dat men het over 5 jaar toch niet anders zou willen. Dus het verzoek is om optie 3 te steunen, zodat de halter voor het centrum enigszins in evenwicht blijft. Ook dit is cruciaal om de aantrekkelijkheid van het centrum oost te waarborgen. Dit was zijn verhaal.

De voorzitter bedankt hem voor zijn inspraak.

3. Vaststelling verslag vorige vergadering d.d. 2 juli 2019
Er zijn geen opmerkingen ontvangen. Het verslag wordt ongewijzigd vast gesteld.

4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen
De heer Dieleman zou het zich kunnen voorstellen dat reparatie bestemmingsplan Noordersingel 127a een stukje naar voren gehaald wordt op de agenda, zodat de heer Van der Voort niet alle andere punten hoeft af te wachten. Hij stelt voor om dat te agenderen na de behandeling van de uitbreiding Berkel centrum oost. De voorzitter merkt op, dat er ook een andere inspreker is geweest, inzake Hordijk. Ze gaat dus niet in op het verzoek. Jammer, maar helaas. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Inventarisatie rondvraag:
De heer Jumelet: betrokkenheid omwonenden bij veranderingen rotonde Weg en Land.

De heer Muis: fonds rijkssubsidies voor nieuwbouwprojecten.
De heer Blonk: woningbouwontwikkeling driehoek Noordpolder.
De heer Duk: contact tussen gemeente, wethouder en actiegroep Houd de Maalderij Leefbaar.

De voorzitter gaat ervan uit, dat deze vragen beantwoord worden vanavond, gelet op de lengte van de agenda.

5. Bespreekpunten
Er zijn geen bespreekpunten.

6. Stukken ter advisering aan de raad:

6.a Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Berkel Centrum Oost (Hergerborch)
De heer Van As zegt dat de VVD het een heel mooi document vindt met uitgangspunten. Berkel centrum oost, eerder al aan de orde geweest, het haltermodel kwam bij de inspraak ook al naar voren. De VVD is voorstander van variant 3. Het is belangrijk om het nu goed te doen, om het in één keer goed te doen. Het kost een hoop geld, het kost energie en tijd. Als dat in delen gedaan wordt: onnodige overlast is eeuwig zonde. Men kan het echt maar in één keer goed doen. Wel een paar dingen, die de VVD mee zou willen geven. De bouwhoogte. Nu is er een bouwhoogte van 5 woonlagen. In het coalitieakkoord is afgesproken: 4 woonlagen. Dat is wat de VVD betreft leidend. Bij de beeldvorming heeft hij vragen gesteld over de bereikbaarheid van het gebied met OV. Als het gebied aangepakt wordt, de plannen rond bereikbaarheid, de aansluiting Berkelsedijkje, dan is dat goed voor de bereikbaarheid. Het zorgt voor ontlasting van het Berkelsedijkje. Laat men dan ook mee nemen, dat het ook goed bereikbaar is met OV voor alle inwoners. Zelf heeft hij regelmatig gesprekken met mensen op straat, aan de deur; zij geven aan, dat het centrum mooier en mooier wordt, maar het is moeilijk om dat centrum goed te bereiken. Dit wil hij zeker mee geven. Het fietsparkeren is een item wat zeker een plekje moet krijgen, zeker in het kader van die bereikbaarheid. Het moet echt voor iedereen bereikbaar kunnen zijn en blijven. Ook de toegankelijkheid voor minder validen. Hij gaat ervan uit, dat dat zeker altijd een plekje krijgt, hij wil alleen niet onvermeld laten dat daar ook goed over nagedacht moet worden, dat ook die kant van het centrum goed bereikbaar is en blijft voor minder validen. Verder de samenhang met andere projecten o.a. de ontwikkeling van het Berkelsedijkje. Hier heeft de commissie al lange tijd bij stil gestaan. Heel belangrijk dat daar ook aandacht aan wordt besteed om de samenhang te bekijken. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van het centrum west. Insprekers vinden hier ook wat van. Belangrijk om dat allemaal in samenhang met elkaar te doen. Toch wel een zorg m.b.t. bereikbaarheid: er komt hier een mooie, nieuwe wijk: Wilderszijde. Daar komt heel veel verkeer bij, ook heel veel klanten, dat is voor winkeliers hartstikke mooi. Maar dat verkeer kan ook wel zorgen voor overlast. Ook de samenhang met zo'n project: neem dat alstublieft mee. De bereikbaarheid van Berkel noord werd ook even genoemd. Dat is ook een punt van zorg. Ook hier geldt: het is een groot en mooi project, neem dit daarin goed mee en zorg dat het in één keer goed gedaan wordt. De overlast tijdens de bouw. Bij de beeldvorming ging het daar ook over. Hij maakt zich er zorgen om. Hij kan het zich ook voorstellen van de winkeliers. Het is heel belangrijk dat er tijdelijke maatregelen worden genomen om te borgen dat er binnen redelijke afstand geparkeerd kan worden. Het kan niet zo zijn, dat klanten er een jaar of twee jaar, hij denkt aan zulke termijn bij een dergelijk project, niet meer kunnen parkeren. Ze gaan dan naar andere gebieden of buiten de gemeente winkelen. Een inspreker had het over de Terpstraat. Daar heeft hij ook met mensen over gesproken, in de commissie heeft men het er ook over gehad. Het is heel erg belangrijk om daar toch nog eens naar te kijken, de mogelijkheden. En om te overwegen om een proef met een blauwe zone te doen, zeker op het moment dat er een herontwikkeling gaat plaats vinden, om dat serieus te overwegen. Maar eigenlijk wil hij ertoe oproepen om het al eerder te overwegen. Met een proef bedoelt hij: stel het in met een termijn en evalueer dat na een tijdje. Als het leidt tot mogelijke overlast voor de wijk erachter, dan is er de mogelijkheid om het terug te draaien. Maar misschien levert het wel datgene op waar iedereen blij van wordt, dat het centrum goed bereikbaar is zonder overlast eromheen. Dat was het, hier wil hij het bij laten.

De heer Van der Stelt bedankt het college voor de stukken die voor liggen. Hij is blij dat de uitbreiding van Berkel centrum binnenkort van start gaat. Hij heeft het niet alleen over de uitbreiding aan de westzijde, maar ook aan de oostzijde, waar nu over gesproken wordt. Hij wil nog een keer gezegd hebben, dat hij het een heel goed idee vindt dat Berkel centrum het hoofd winkelcentrum van Lansingerland is. Dat is goed voor de inwoners en de lokale ondernemers. Er wordt ook gerefereerd aan de herontwikkeling van Hergerborch door 3B Wonen, dat vindt het CDA ook een goede zaak, zo mogelijk ook met 80 sociale huurwoningen, als dat passend is. Berkel centrum oost moet in de ontwikkeling mee gaan, anders krijgt het haltermodel geen gestalte. De oost- en westzijde van het winkelcentrum dienen elkaar te versterken. Dan komt hij op de parkeergelegenheid. Hij sluit aan bij vorige spreker. Het CDA heeft bij herhaling aandacht gevraagd voor parkeergelegenheid, o.a. gewezen op de mogelijkheden die

de Terpstraat biedt. Ook nu weer door winkeliers aangegeven, dat daar ook mogelijkheden worden gezien voor kort parkeren. De wethouder heeft destijds toegezegd daar nader onderzoek naar te doen, maar hij kan zich niet herinneren dat daar een onderbouwd verhaal op terug gekomen is. Wellicht nu een nieuwe kans. Het is noodzakelijk, omdat bij de parkeergelegenheid en de voorgestelde uitbreiding rekening gehouden moet worden met een inhaalslag, omdat het aantal parkeerplaatsen al niet overbedeeld was. Kortom, wat betreft de voorstellen en de uitgangspuntennotitie heeft het CDA heel veel gevoel bij variant 3, waarbij wordt gekeken of er een parkeergarage met twee lagen kan worden aangelegd. Al dan niet in combinatie met een pilot, maar die pilot kan ook overgeslagen worden, het aanwenden van de Terpstraat en de Herenstraat, om te kijken of daar blauwe zones geïntroduceerd kunnen worden. De winkeliers maakten zich daar druk over en nu des te meer als er bouwactiviteiten gaan plaats vinden. Daar moet men een luisterend oor voor hebben. Er moet zo snel mogelijk invulling aan gegeven worden. Hier wil hij het in de eerste termijn bij laten.

De heer Jumelet vindt het een indrukwekkend voorstel. Toch een paar punten van aandacht, die WIJ wil mee geven. Het is al aangegeven: centrum west, het haltermodel, centrum oost. Bij eerdere gelegenheden heeft WIJ aangedrongen op de integrale benadering van het centrum van Berkel. Het gaat om parkeren en verkeer. WIJ heeft zich in het recente verleden verbaasd over het gefragmenteerd aanvliegen van het onderwerp. Waarom gefragmenteerd? De ene keer gaat het over centrum west, dan over centrum oost, dan de ontsluiting van het Berkelsedijkje. Uiteindelijk moet het een integraal verhaal zijn, wat elkaar versterkt en niet in de weg zit. Hij vindt het jammer, dat in dit voorstel bijvoorbeeld het Berkelsedijkje en de Terpstraat ontbreken. Dat vindt hij wel een gemiste kans, want als het gefragmenteerd benaderd blijft worden, wordt op de ene plek wat opgelost, terwijl op de andere plek het volgende probleem veroorzaakt wordt. Een vraag die bij hem opkomt n.a.v. de bijdrage van de VVD inzake de bouwhoogte: behoort de Hergerborch locatie nou tot het centrum of niet? Bij een eerdere ontwikkeling liep de grens ook net langs de bouwlocatie. Wellicht kan de wethouder er wat licht over laten schijnen. Het woord balans is een paar keer langs gekomen en zal nog wel een paar keer langs komen. Niet alleen de balans binnen het haltermodel, maar in heel Lansingerland. De komende raadsvergadering kan men daar meer over horen van WIJ. Vergeet de andere kernen niet. Zijn tweede punt n.a.v. dit voorstel, ook de VVD genoemd, dat het over een hoop geld gaat. Hij weet het niet. Bij de financiële paragraaf staat dat bij de kadernota 2020 men met elkaar iets gaat vinden over de kosten. Eigenlijk heeft hij daar toch wel bezwaar tegen, want middels een nota van uitgangspunten wordt gevraagd om een voorkeur uit te spreken. Dat zal wellicht variant 3 worden, maar hij zou niet weten wat het kost. Wordt vanavond een blanco cheque getekend? Of gaat de raad zeggen: college, ga vooral uw gang, we horen het wel bij de kadernota? Hij vindt dat wat merkwaardig. De heer Muis zou graag van de heer Jumelet willen weten of hij dan liever nu een financieel kader heeft en dat de raad daarna de uitgangspunten mag stellen. Voor de heer Jumelet is het niet de volgordelijkheid. Het is een compleet beeld. Wie thuis een auto gaat kopen, wil toch ook weten wat het budget is. Als het budget een x-bedrag is, dan wordt daar de keuze op gebaseerd. Hier lijkt het wel alsof gezegd wordt: doe maar wat, doe maar variant 3, wat het kost horen we t.z.t. wel. Dat vindt hij merkwaardig. Diezelfde discussie is ook geweest destijds bij ’t Vierkantje. Toen heeft WIJ ook betoogd: geef inzicht in wat de varianten kosten, zodat er een integrale afweging gemaakt kan worden als het gaat om varianten. De heer Van As kan zich herinneren dat tijdens de beeldvorming bedragen genoemd zijn. Hij is benieuwd in welk detail WIJ die informatie dan graag zou willen zien. Het lijkt de heer Jumelet reëel om het investeringsbedrag te weten van de plannen die in de varianten voorliggen. Dat daar een prijskaartje aanhangt, een indicatief prijskaartje, zodat hij weet welke keuze hij maakt. Men kan er toch niet tegen zijn om te weten hoeveel geld men denkt uit te geven op dit punt. De heer Duk vraagt of de heer Jumelet tijdens de presentatie van dit plan niet zelf om deze bedragen gevraagd en daar zelf toen een antwoord op gekregen. De heer Jumelet antwoordt: ja. Maar het maakt nu geen deel uit van het raadsvoorstel. Het lijkt hem het meest zuiver als het onderdeel uitmaakt van een raadsvoorstel. Het is niet aan hem om bedragen te noemen, want hij zit niet in die rol. Misschien wil de wethouder bedragen noemen of wellicht met een gewijzigd voorstel komt. Hij wacht het rustig af. Zijn derde punt is iets wat hij ook een beetje vreemd vindt. De vijfde parkeergarage wordt gebouwd in Lansingerland. Die bij Westpolder laat hij even buiten beschouwing, maar de andere drie zijn gefinancierd binnen de projecten, zoals die destijds gerealiseerd zijn. Er wordt een parkeergarage hier gerealiseerd met publiek geld, terwijl de andere drie met privaat geld gefinancierd zijn binnen het project. Daar betalen bewoners en winkeliers, die daar gevestigd zijn, gewoon geld voor. In hoeverre is dat wellicht concurrentievervalsing tussen de gebieden binnen deze gemeente waar parkeergarages gerealiseerd zijn? Zou het niet redelijker zijn, en via de heer Blonk is een opening geboden door Aldi en Hoogvliet, als het met publiek geld wordt gefinancierd? Is dat niet redelijk? Is er het wellicht ‘gelijke monniken, gelijke kappen’ als het gaat om de andere drie? De parkeergarage aan de westkant wordt binnen het project gefinancierd. Dit vindt hij wel een principiële vraag waarmee hij de wethouder wil uitdagen. Er werden suggesties gedaan rondom de Hergerborch locatie. Heeft de wethouder hierover nagedacht met 3B Wonen, over die tijdelijke oplossing? Of wellicht een blijvende

oplossing als het gaat om parkeren? Maar ook als het gaat om de ontsluiting et cetera. Hij is erg benieuwd naar de mening van de wethouder en wat het overleg hierover was met 3B Wonen. Tot zover.

De heer Muis vindt het een goed en gedegen voorstel. Fijn, dat de raad in deze fase expliciet gevraagd wordt in te stemmen met de uitgangspunten voor de herontwikkeling. Dus niet nadat het college al plannen heeft gemaakt en afspraken heeft gemaakt met partijen. Ook dat er rekening is gehouden met de benodigde extra parkeercapaciteit. N.a.v. de insprekers merkt hij dat er nog wel enig licht zit tussen wat er wordt geschetst wat er nodig is en wat de pandeigenaren aangeven. Zij komen op een aantal van 135 of 145 plaatsen tekort, terwijl het plan uitgaat van 110. In elk geval veel. Eigenlijk is er maar één variant die daaraan tegemoet komt, maar daar komt hij zo op. D66 staat achter de beoogde doelen om meer evenwicht te brengen aan weerszijden van het winkelgebied. Daar heeft D66 ook eerder naar gevraagd. Ook is gevraagd om goede en verkeersveilige bereikbaarheid voor zowel fiets als auto en voldoende parkeergelegenheid, zodat ook de westkant aantrekkelijk blijft en het dorp zijn charme behoudt rond de Kerksingel en tegelijk ruimte biedt voor meer sociale woningen. Variant 3 spreekt D66 het meest aan. Het is wellicht de duurste variant, maar wel de enige variant die echt toekomstbestendig lijkt. M.b.t. de financiën: het is een kader, ook een kader voor de raad, maar hij gaat ervan uit dat het college niet aan luchtfietserij doet, maar de raad serieuze scenario's voorstelt, die binnen de mogelijkheden liggen. Als dat niet zo is, dan is er een ander gesprek, maar hij gaat er wel van uit. Hij gaat er ook van uit, dat de raad richting de begroting een uitwerking krijgt waaruit blijkt waar dit van betaald gaat worden. De heer Jumelet vraagt: wat als het tegen valt. Gaat D66 dan terug naar de nota van uitgangspunten? Of neemt D66 het dan voor lief? De heer Muis zegt dat de voorkeur van D66 variant 3 is. Hij heeft de indicatie gehoord. Maar hij heeft nog niet de onderbouwing gekregen waar dit uit betaald gaat worden. Dit heeft de voorkeur en dan gaat het college aangeven hoe zij denken dit te gaan dekken. Dan kan de raad daar weer iets van vinden. Dat is volgens hem de volgorde. Met de variant met 2-laags ondergronds parkeren wordt het tekort opgelost. Dan is er nog een klein beetje ruimte voor de toekomst, iets van 15 of 20 plaatsen. De vraag is eigenlijk of dat wel ruim genoeg is, maar het is beter dan het nu is. Het openbaar gebied boven de grond wordt aantrekkelijker, veiliger voor voetgangers en fietsers. Dat is ook het grote voordeel t.o.v. wat mondeling werd ingebracht tijdens de inspraak voor een andere variant, waarbij men toch meer parkeerplaatsen op maaiveld houdt en waarbij ook de ontsluiting niet verlegd wordt. Dan blijft het onveilig en lastig om daar in en uit te komen. Variant 4 lijkt handig om mee te nemen in het kader van burgerparticipatie, alsmede alle andere suggesties die zijn gedaan tijdens de beeldvorming. Er zitten dus nog andere kanten aan, waar ook rekening mee gehouden moet worden. Dat is het openbare gebied, veiligheid voor voetgangers en fietsers, een groene, meer open inrichting. Het verleggen van de Molenwerfstraat lijkt D66 dus een goed idee, evenals de groene verbinding vanuit het Annie M.G. Schmidtpark richting Kerksingel. Het mogelijk vergroten van het programma van 60 naar 80 sociale woningen, daar heeft D66 ook in de beeldvorming naar gevraagd en dat wil hij nog een keer doen. D66 heeft tijdens de beeldvorming begrepen dat de hoogte van 15 meter niet een voorwaarde is voor een programma van 80 sociale woningen i.p.v. 60, maar dat het een maximale grens is voortkomend uit het collegeprogramma of het coalitieakkoord. Net hoorde hij de VVD ook hierover, dat zij op zoek zijn naar wat die maximale grens is en dat het wat hun betreft ook lager zou mogen zijn. Hij hoort graag van de wethouder hoe zij daar in staat. Los van de hoogte heeft het ook financiële consequenties voor de gemeente, wanneer 3B Wonen het programma voor sociale woningen van 60 naar 80 kan vergroten. Dan wordt duurzame gebiedsontwikkeling genoemd, de DGO uitwerking. Hij neemt aan, dat dit in een latere fase concreet wordt gemaakt, waar hij die duurzaamheid terug gaat zien. In elk geval gaat hij ervan uit, dat in de parkeergarage de auto elektrisch geladen kan worden, maar misschien is dat overbodig om te noemen. (….., MJ) Oké, fijn. De Terpstraat is ook al genoemd, daar sluit D66 zich bij aan. In het verleden is hier vaker over gesproken. Een goed moment om dit nu uit te proberen. Andere suggesties zijn vanavond gedaan, maar ook bij de beeldvorming. Dat schaart D66 graag onder participatie met de omgeving. In een andere commissie komt het rekenkamerrapport aan de orde over participatie, dus hij gaat er zondermeer van uit, dat bij dit project het nadrukkelijk aan de orde gaat komen, zo dit al dan niet het geval zou zijn.

De heer Blonk denkt dat iedereen het eens is: wat nu gebouwd gaat worden in Berkel centrum oost moet toekomstbestendig ingericht worden. Er is een drievoudige opgave in deze nota. Dat zijn die 60 tot 80 sociale huurwoningen, meer parkeerplekken en de ontsluiting van het gebied. De sociale huurwoningen. Heel goed, liefst 80. Hoe dat gerealiseerd moet worden, probeer het in ieder geval op 80 te zetten. Doorpakken daarmee. Bij het huidige aantal parkeerplekken moeten er minimaal 110 bij gefietst worden. Dat vindt hij een aardige speling, want er moeten natuurlijk ook fietsparkeerplekken komen, maar hij heeft het nu over autoparkeerplekken. Er liggen drie varianten voor. De eerste variant levert 48 plekken op. Dat is onvoldoende, dus die valt al weg. Dan variant 2 en 3: één laag en twee lagen. Daar moet in feite een keuze uit gemaakt worden. Beide voldoen aan die minimaal 110 extra. Meer zelfs. Maar de keuze m.b.t. afweging tussen de varianten 2 en 3 wil L3B laten leiden door de verhouding tussen de hoogte van de investeringskosten en de mate van kwaliteitsslag. Jammer, dat het college de verwachting

heeft dat Hoogvliet en Aldi financieel niet willen bijdragen, gezien de schriftelijke vragen. Hij had het idee dat Aldi Hoogvliet ietsje meegaf, maar dat zal wel wishful thinking zijn van zijn kant, de voorzitter gaf dat ook al aan zojuist. Dat is dus jammer. Hij denkt dat het college die afweging heel goed kan maken, financieel en kwaliteitsslag, of het variant 2 of variant 3 moet worden, één of twee lagen onder de grond. Hij wacht af waar het college mee komt. De verkeersontwikkeling, de ontsluiting. De huidige verkeersontwikkeling in het oostelijk deel van het winkelcentrum is onvoldoende en onveilig. De verkeersintensiteit is hoger dan de capaciteit die de Raadhuislaan en de Molenwerfstraat aan kunnen, schrijft het college. Ook de meerdere uitritten van het parkeerterrein zijn onveilig. De ontsluiting die het college aandraagt is een hele goede, toekomstbestendige oplossing. L3B staat vierkant achter de voorgestelde ontsluiting, via de oostelijke richting verleggen via de Molenwerfstraat en langs het fietspad op de Landscheiding richting rotonde bij de Berkelse Poort. Er moet te allen tijde worden voorkomen dat de ontsluiting via de Raadhuislaan, Laan van Rome en Gemeentewerf gaat lopen. Een autoverbinding tussen Molenwerfstraat en Raadhuislaan is vanwege de verkeersveiligheid verre van ideaal. Er zou daarmee een directe interne verbinding zijn tussen het oostelijk en het westelijk winkelgebied en daar is L3B faliekant tegen. Dat wil L3B niet hebben. Even voor de helderheid. Dat Berkelsedijkje blijft beschikbaar voor autoverkeer en er komt een vrij liggend fietspad. Zo ziet L3B dat ten aanzien van het Berkelsedijkje. De winkeliersvereniging geeft aan, dat dijkje door te trekken. Daar is al zoveel over gesproken. Dat wil L3B niet en daar wordt L3B ook niet blij van. Dan komt hij tot slot bij een dilemma. Of er wordt ingestemd met deze nota van uitgangspunten, waarbij hij drie aantekeningen maakt. Schrappen van parkeervariant 1, mogelijke optimalisatie van de ontsluiting door de Raadhuislaan no way, dat wil L3B niet. En het aantal parkeerplaatsen in het oostelijk deel mag tijdens de bouw niet minder worden. Daar zit het probleem: hoe komt het in die fase van bouwen uit? Dat is ook lastig. Dit is aan de ene kant, maar aan de andere kant hoort hij de insprekers. Afgelopen maandag heeft zijn fractie dit ook besproken. Wordt er dan gekeken naar variant 4 of 3a, een nieuwe variant m.b.t. een garage onder Hergerborch en het huidige parkeerterrein optimaliseren? Parkeren en woningbouw wordt dan als één gehele ontwikkeling gezien en niet zoals nu twee aparte ontwikkelingen van het parkeren en de woningbouw. Hij zou graag zien, dat het college die variant ook echt even goed neer gaat zetten en mogelijk ook aan de commissie kan voorleggen, in de zin van: dat is wel of niet haalbaar. Als zijn collega fracties dit ook zouden willen, dan haalt het de raadsbehandeling op 3 oktober niet, want hij kan het zich niet voorstellen dat het college die variant binnen 2,5 week klaar heeft. Dat wil hij nog even neerleggen ter overweging bij de andere fracties en mogelijk dat de wethouder daar ook op kan reageren. Dank u wel.

De heer Hofman zegt dat de CU wat voor ligt een goede ontwikkeling vindt. De CU kan de voorkeursvariant van het college goed volgen. De vergroting van de parkeergelegenheid in variant 3 vindt de CU erg mooi. Zoals ook door insprekers is gezegd: beste college, zorg voor een goede bereikbaarheid tijdens het bouwen. Ook mooi in het plan is, dat er een stukje groen komt op maaiveldniveau. Daar hecht de CU waarde aan. Het komt wel met een klein nadeel. Parkeren op maaiveld is met name voor mensen die niet zo goed zijn met de auto, in dit kader noemt hij even specifiek ouderen. De heer Meester vraagt of hij zich onhandig moet voelen. De heer Hofman biedt zijn excuses aan. De CU wil wel aandacht vragen voor parkeren voor ouderen specifiek. Parkeergarages zijn niet heel handig. Hij neemt de krappe plekken in de Jumbo-garage in herinnering. Houd daar rekening mee, alstublieft. Dan de bouwhoogte, in aansluiting op VVD en D66. Ja, er zijn afspraken in het coalitieakkoord over maximale bouwhoogtes. Dat is geschreven woord. De praktijk in dit geval, wil de CU graag aan het college mee geven: houd in het oog dat men een mooie zichtlijn blijft behouden naar de kerktoren, die de CU graag behouden ziet in dit plan. Wat er verder gebeurt met de bouwhoogtes, laat de CU graag terug komen in het plan. Dat was het.

De heer Duk zegt dat GL wil dat de oostkant van Berkel haar dorpse karakter blijft behouden. Dat er op drukke dagen problemen zijn met de bereikbaarheid, onderschrijft GL ook. De kansen en uitdagingen die ontstaan bij de sloop en herbouw van Hergerborch ziet GL ook. GL vindt het dan ook goed dat het college heeft laten onderzoeken welke kansen er zijn om de bereikbaarheid te verbeteren. Voor GL is het belangrijk, dat dit gebeurt met het behoud van het karakter van dit gebied. Er liggen drie scenario's voor om de bereikbaarheid te verbeteren door een aantal verkeersstromen te verleggen en in meer of mindere mate het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Het effect hiervan op de bewoners moet in de gaten gehouden worden, maar geeft reden voor hoop. Hierbij is er ook extra aandacht voor de bewoners van de Gemeentewerf, waar al eerder aandacht voor gevraagd is. Dat er meer parkeerplaatsen moeten komen, staat voor GL ook vast, al had GL graag gezien dat het college niet enkel aandacht had besteed aan bereikbaarheid per auto, maar ook fietsers en OV. De fietsers moeten het doen met een onbewaakte stalling ter grootte van drie auto's en het OV wordt in het voorliggende plan niet eens benoemd. Is het college van plan om hier op een later moment op terug te komen? De drie scenario's die nu voor liggen, hebben alle voor- en nadelen. Scenario 1 is het eenvoudigst uit te voeren, kost het minst en heeft tijdens de werkzaamheden de minste impact op de winkels en hun klanten, maar het is de vraag of het voldoet

aan de behoefte. Scenario 3 heeft als voordeel, dat het ruimtelijk de minste impact heeft en het zelfs een parkje dan wel een evenemententerrein oplevert en meer dan voldoende parkeerplaatsen genereert. Daar zijn dan de kosten wel naar. Het gaat over tenminste € 2,5mln voor 38 plaatsen extra. Gratis parkeren bestaat dus echt niet. Ook zal tijdens de bouw de druk op de winkels groot zijn. De vierde variant, vanuit de Aldi en Hoogvliet, is ook een interessante. Hij hoort hier graag een reactie op van de wethouder. Daarom kiest GL voor de gulden middenweg met scenario 2. GL kiest ervoor niet meer uit te geven en het werk niet langer te laten duren dan nodig. Wel zou GL het college willen uitdagen om te onderzoeken of de parkeerplaatsen boven de grond geen overkapping met zonnepanelen kunnen krijgen. Zeker met de opkomst van elektrische auto's ziet GL hier een duurzaam verdienmodel, zoals ook al is gebleken bij station Lansingerland Zoetermeer. Graag een reactie van de wethouder. Tussen de sloop en bouw van Hergerborch zal er een dip ontstaan in het aantal sociale huurwoningen. GL vraagt het college om samen met 3B Wonen deze dip zo kort mogelijk te laten duren en niet te kiezen voor een tijdelijke parkeerplek op dit terrein, zoals andere fracties hebben voorgesteld tijdens de presentatie van deze plannen. GL legt een hogere prioriteit bij wonen dan bij parkeren. Wat betreft de hoogte van de nieuwbouw: GL houdt vast aan de maximale bouwhoogte uit het collegeprogramma. Dank u wel.

De heer Xhemaili vindt het een helder stuk. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum oost wordt met veel zaken rekening gehouden. Het wordt voor fietsers, voetgangers en ander langzaam verkeer veel aangenamer winkelen en veel veiliger. De PvdA wil graag benadrukken dat ook minder validen hierin moeten worden meegenomen. Dit mag niet achterwege blijven bij de ontwikkeling van dit plan. Er wordt ook rekening gehouden met het groene karakter van het gebied. Dat is mooi in samenhang met het Annie M.G. Schmidtpark. Er wordt aan duurzaamheid gedacht, dat doet de PvdA deugd. Wat de PvdA heel belangrijk vindt, zijn die 60 tot 80 sociale woningen. Het liefst ziet de PvdA het maximale van 80 sociale woningen. Hij wil de wethouder vragen waar het verschil in gaat zitten, tussen de 60 en 80. Bij de herinrichting van centrum oost gaat de mobiliteit echt vooruit en de daarmee gepaarde verkeersveiligheid en bereikbaarheid. De heer Van As en de heer Duk noemden het al: bereikbaarheid met OV wordt niet echt genoemd. Graag wil hij van de wethouder toegelicht krijgen hoe dat zit. Wat de PvdA betreft, is dit een prima voorstel en kan het een hamerstuk worden. Echter, hij heeft ook wel een aantal kanttekeningen. Bij de informatieavond werd gezegd, dat er gesproken is met stakeholders, o.a. winkeliers, pandeigenaren en brancheverenigingen, maar er is nog niet gesproken met omwonenden. Graag wil hij ook aandacht daarvoor hebben, dat ook zij goed worden mee genomen in dit proces om later in het traject geen weerstand te krijgen of nodige weerstand te verminderen of teniet te doen. De voorkeur van de PvdA gaat uit naar variant 2 of 3. Wat is de trade off tussen variant 2 en 3? Wanneer wordt er voor 3 gekozen en wanneer voor 2? Of is het al bijna zeker dat het variant 3 gaat worden? Nu komt hij bij variant 4. Gaat het college daar nog naar kijken? Hoe wil het college gaan onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een variant 4 om tot een optimaal centrum oost te komen? Dank u wel.

Beantwoording college

Wethouder Arends bedankt de commissie voor alle suggesties die mee gegeven worden. Dat duidt hoe belangrijk dit onderwerp is, want het gaat over een grote ontwikkeling, wederom in het centrum van Berkel, maar dan aan de oostzijde. Er zijn meerdere insprekers vanuit verschillende stakeholders, die ook in de voorbereiding zijn meegenomen. Het college heeft mee gegeven wat voor hun belangrijke items zijn vanuit hun perspectieven. De commissie heeft zich uitgesproken over de varianten. Daar is het college heel blij mee, maar op zich hoeft de commissie dat nog niet te doen. Vanavond gaat het vooral over de uitgangspunten, waarin de raad zegt: die richting ondersteunen wij. Als het gaat over de varianten: dat komt nog echt naar de raad toe. Dat heeft met kwaliteit te maken, dat heeft met geld te maken en ook draagvlak in de omgeving en van de stakeholders. De uitgangspunten betreft één onderwerp: de sociale woningbouw. De heer Blonk heeft een vraag t.a.v. die varianten. Gaat het college dan wel die vierde variant opnemen in de nota van uitgangspunten? Wethouder Arends vindt de heer Blonk heel snel. Ze is net begonnen en daar komt ze echt op. De commissie heeft zich uitgesproken over de eerste drie varianten, maar ze komt er nog op bij de voorkeuren van de verschillende fracties, die daar aandacht aan hebben gegeven. Het gaat vanavond eigenlijk over de uitgangspunten, die heel erg belangrijk zijn. Het betreft de sociale woningbouw op de locatie Hergerborch en de bandbreedte tussen de 60 en 80. Dat is een belangrijk uitgangspunt. Of het nu 60 wordt of 80, dat is de bandbreedte. Er zijn afspraken gemaakt met 3B Wonen: minimaal 60 appartementen. Het zou van het bouwvolume af kunnen hangen, maar ook van het gebied, want op eigen terrein moet de parkeergelegenheid voorzien worden. Dat is wel het uitgangspunt, dat is de bandbreedte. Aan de raad de vraag of de raad dat kan ondersteunen. Ook daarbij de bouwhoogte. Het gaat echt over maximaal 15 meter. In de variant wordt gezegd: 5 lagen. Of eigenlijk 4 lagen met een inleggend top. Maar uiteraard komt dat nog naar de raad bij het bestemmingsplan. De opgaven uit het coalitieakkoord worden mee genomen, want het moet daar op aansluiten. Een andere discussie: is dat nu de kern of is dat niet de kern? De heer Muis zou toch graag willen horen, voordat ze verder gaat, of die 15 meter gekoppeld is aan het aantal sociale woningen.

Wethouder Arends geeft aan, dat het in deze voorbereiding nog niet netto zo gekoppeld is. Wel algemeen: als er 20 appartementen toegevoegd gaan worden, dan doet dat iets in de bouwvolume. Er is nog niet concreet gekeken. Het moet wel passen binnen die 15 meter, anders zou die bandbreedte niet genoemd zijn, maar in de voorbereiding is dat nog niet zo precies bekeken. De zorg van de heer Muis is, dat hij het nog niet heeft mee gemaakt, dat het dan niet tot 15 meter gaat. Het is niet zozeer, dat het niet hoger mag, maar het wordt dan gelijk een minimum in een bouwplan. Hoe kijkt de wethouder daar tegen aan? Wethouder Arends zegt dat er bewust maximaal 15 meter is opgenomen. Het moet goed in dat gebied passen. Er zijn andere 3B Wonen locaties en daar moet het in passen. Het moet stedenbouwkundig goed passen. Het moet passen bij de afspraken met 3B Wonen. Voor nu is het belangrijk, dat de raad ondersteunt dat die bandbreedte genomen wordt. Het is inderdaad echt maximaal 15 meter. De discussie was: wat is nou de dorpskern? De winkelkern eindigt bij de kerk. Bij de dorpskern valt Hergerborch er ook onder. Dus dat is altijd moeilijk te bediscussiëren, waar het precies onder valt. Dat is het uitgangspunt als het gaat over de ontwikkeling van de Hergerborch. Het tweede belangrijke uitgangspunt. De heer Xhemaili heeft een vraag m.b.t. de sociale huurwoningen. Maakt het aantal parkeerplaatsen ook uit m.b.t. de vraag hoeveel sociale huurwoningen er gaan komen tijdens de realisatie? Wethouder Arends legt uit, dat als er 80 appartementen toegevoegd worden, dan zit er een verhoogd parkeeraantal op. Eén van de uitgangspunten is, dat het op het terrein bij Hergerborch moet plaats vinden. Voor 60 is er minder parkeerterrein nodig dan bij 80 appartementen. Dat is op het terrein van Hergerborch en dus niet in de drie varianten die voor liggen m.b.t. parkeren bij het winkelgebied. Het tweede belangrijke uitgangspunt betreft het parkeren. Dat is het toevoegen. Daar is veel over gesproken. Met elkaar is geconstateerd, dat wordt ook door de insprekers geconstateerd, dat er nu een tekort is en dat het echt nodig is, ook voor het halter, meer evenwicht, dat er een toevoeging is van het aantal parkeerplekken. Het uitgangspunt ligt vanavond voor. Wat het college minimaal nodig acht zijn 110 parkeerplekken. Ze hoort bij vrijwel alle sprekers vanavond dat dat omarmd wordt. Men wil niet lager dan de eerste variant. Ze neemt daarin mee, dat de commissie dat ondersteunt. De heer Jumelet begrijpt, dat zij hiermee variant a uit sluit. Dus de nota van uitgangspunten gaat feitelijk over variant b en c, want de wethouder zei zojuist letterlijk, dat variant a niet het aantal benodigde parkeerplaatsen zal realiseren. Feitelijk wordt er dus gesproken over variant b en c. Dat klopt? Wethouder Arends geeft aan, dat de voorkeursvariant van het college variant 3 is, vanwege de meest hoge mate van kwaliteit wat daarmee toegevoegd wordt aan het winkelcentrum. Het is aan de raad m.b.t. het aantal parkeerplekken. Ze hoort van iedereen de erkenning en de conclusie, dat het huidige parkeren op dit moment te weinig is. Wat minimaal nodig is voor een toekomstbestendig gebied, om het haltermodel in evenwicht te houden, dan moeten er minimaal 110 parkeerplekken toegevoegd worden. Dan gaat het over variant 2 en 3. Vanavond is uitgebreid aandacht gegeven aan een extra variant. Het college vindt dat ook wel een goede variant om in het vervolg mee te nemen, om dat te onderzoeken en wat daar de voor- en nadelen van zijn, om daar ook met de raad en de stakeholders over in gesprek te gaan en om het uiteindelijk voor te leggen. Mogelijk zou dat ook nog een goede variant kunnen zijn. Wel moet het minimaal 110 parkeerplekken toevoegen. Het derde punt is de verkeersafwikkeling. Juist voor dit gebied heeft het college aangegeven, dat het niet alleen over de herontwikkeling van de Hergerborch gaat, ook niet alleen over het toevoegen van parkeren, maar juist ook om een goede verkeersafwikkeling. In de huidige situatie vindt iedereen het niet veilig. In- en uitritten van parkeerplekken, het fietsen, het vrachtverkeer voor toeleveranciers van de winkels, maar ook bezoekers. Alles door elkaar heen, juist omdat het te klein is. Het voorstel is het verleggen van de Molenwerflaan en gebruik maken van het Berkelsedijkje, het laatste deel van het Berkelsedijkje, richting de rotonde van Berkelse Poort. Vanavond is gevraagd: moet niet de hele Berkelsedijk doorgetrokken worden? Moet het niet in één keer goed gedaan worden? De commissie heeft hier veelvuldig met elkaar over gesproken en hierover uitingen gedaan. Het is ook onderzocht in de variantenstudie, want stel, dat het toch gedaan wordt, ook al weet men dat het niet de voorkeur heeft van deze raad. Maar het heeft ook een negatief effect. De heer Jumelet had zijn opmerking al willen maken toen de heer Blonk aan het woord was, maar nu begint ze er zelf over. Bij de vorige raad is er uitgebreid gesproken over de situatie, zoals die nu ontstaan is, met het aantal parkeerplaatsen et cetera. Nu ligt er een nieuw plan voor rondom dat gebied. Is de suggestie dan gerechtvaardigd, nu ook variant 4 onderzocht wordt, om dan eventueel de doortrekking van het Berkelsedijkje daarin te betrekken? Om daar nog eens goed naar te kijken ter voorkoming dat men over 3 of 4 jaar niet zit met de vraag of er een ander besluit genomen had moeten worden m.b.t. het Berkelsedijkje. Wordt het Berkelsedijkje nu niet te snel afgeserveerd? Is de suggestie vanuit de inspreker niet ook nog een onderzoek waard in relatie tot de variantenstudie, die de wethouder toch gaat doen? Wethouder Arends geeft aan, dat het doortrekken van het Berkelsedijkje is meegenomen in de verkeersstudie. Het effect bij het doortrekken van het Berkelsedijkje is dat er extra verkeersbewegingen zijn op de Molenwerfstraat en de Raadhuislaan. Het krijgt een aantrekkende werking. Er is een randweg en het is vooral belangrijk dat die randweg gebruikt wordt en dus niet het Berkelsedijkje, want het heeft echt een negatief effect. Tijdens de beeldvormende avond kon men het aantal verkeersbewegingen zien en deze variant komt daarin het beste naar voren, zodat er niet meer druk komt op de andere wegen richting centrum west. De bedoeling is echt, dat het eromheen gelegd wordt, dat heeft het beste effect

op minder verkeer, op andere wegen waar ook veel woningbouw is. Voor nu is dat goed onderzocht. Voor het college heeft dat zeker niet de voorkeur, zeker gezien de voorgeschiedenis, maar ook verkeerskundig. Volgens de berekeningen heeft dat een negatief effect. Wat nu voor ligt heeft een positief effect en dat is ook het uitgangspunt waar de raad zich over kan uitspreken. De wethouder loopt de vragen van de fracties na, om te kijken of ze alles goed heeft beantwoord. Nog niet allemaal, dus ze loopt ze even na. De bouwfase wordt terecht genoemd. Er wordt zorg geuit, door de stakeholders, maar ook door de commissie. Tijdens de bouwfase van de variant die uiteindelijk gekozen wordt: er zal gebouwd worden in dat gebied. Dan is het ongelooflijk belangrijk dat de bereikbaarheid van het centrum zover als mogelijk goed blijft, maar ook dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn nabij die omgeving voor het winkelend publiek, maar ook voor mensen die gebruik maken van de supermarkten daar, Hoogvliet en Aldi. De tijdelijke blauwe zone is genoemd, om die tijdelijk te gebruiken. Dat vindt het college een goede suggestie, dus die neemt het college mee. En ook de suggestie, maar daar zal het college met 3B Wonen over in gesprek moeten, dat na de sloop het eerst gebruikt wordt als tijdelijke parkeervoorziening, dus dat er een alternatief is. Het college zal verder moeten nadenken over de bouwfase en dat zal met de verschillende stakeholders besproken moeten worden, hoe belangrijk het voor hun is, hoe het met elkaar georganiseerd wordt. Men weet: waar er gebouwd wordt, gebeurt er wat. Het is dan geen optimale situatie, want men wil juist naar een optimale situatie. Maar wel wat minimaal verantwoord is, dat wil het college bespreken en voorleggen als het gaat over de bouwfase. Over de bereikbaarheid. Dit wordt vooral gelezen als het verleggen van de weg, maar die andere zijn uiteraard heel belangrijk. Het fietsparkeren. Het college wil juist stimuleren dat mensen met de fiets naar het centrum komen. Bij Opperdepop stonden heel veel fietsen, dan weet haar collega wel wat de opdracht wordt voor fietsparkeren in dat gebied. Dat wil het college juist stimuleren. Dit wordt mee genomen in de vervolgplannen. De heer Duk vraagt of ze daarbij ook denkt aan bewaakte parkeerplaatsen voor fietsers. Of enkel nietjes? Wethouder Arends denkt nog helemaal nergens aan. Belangrijk is dat er nagedacht wordt over de vraag hoe fietsen naar het centrum aantrekkelijk wordt en om daar een goede voorziening voor te doen. Maar hoe in detail: dat is nog echt te vroeg. Terecht dat GL daar de aandacht voor vraagt, want het is belangrijk om mee te nemen, ook voor dat deel van het centrum. En natuurlijk ook de bereikbaarheid voor oudere mensen of wat minder valide mensen. Het college wil iedereen toegankelijk naar het centrum krijgen. Het is belangrijk dat iedereen daar ook kan komen. Gezegd is dat een parkeergarage mogelijk minder prettig is voor ouderen of minder validen. In Pijnacker is er een parkeergarage, die anders ingericht is, op een goede manier voor minder validen en voor ouderen. Het is zeker iets waar goed rekening mee gehouden moet worden. Berkel heeft ook een regiofunctie, veel mensen van buiten worden naar het centrum van Berkel getrokken. Daarin moet goed voorzien worden. De suggestie neemt het college mee in de volgende fase. De integrale aanpak. Opgemerkt wordt, dat het misschien wel fragmentarisch gedaan wordt. De plannen die voor liggen zijn juist integraal gedaan, als het gaat over het haltermodel. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling in west, is het belangrijk om dat integraal te bekijken. Dat het evenwichtig gemaakt wordt aan de oostkant. De westkant is integraal mee genomen. Maar ook de verkeersbewegingen. In het voorstel is gekeken wat al die verkeersstromen doen, wat het effect daarvan is. De zorg kan de wethouder weg nemen, want het is echt integraal bekeken, juist door de ontwikkelingen in oost. De heer Jumelet heeft hierbij twee opmerkingen. Hij mist dat een beetje in de beschrijvende vorm in het raadsvoorstel, of in de toelichting. Ook mist hij de Terpstraat, waar vanavond over gesproken is. Dat had hij dan eigenlijk ook wel verwacht als onderdeel van het hele verkeersverhaal. Hij gelooft het direct, als de wethouder zegt het integraal bekeken te hebben, maar dat merkt hij weinig in het voorstel aan de raad. Dat vindt hij jammer, want daarmee is er het idee, dat het allemaal gefragmenteerd zou zijn. Wethouder Arends legt uit, dat dit de eerste keer is dat de raad hierover geïnformeerd wordt. Dit is ook de eerste stap. Het gaat echt over de uitgangspunten. De volgende fase is het meer verfijnen. Dan gaat het ook over de bouwfase en dan komt de vraag: wat betekent dat? Hoe wordt er aan alternatieven tussentijds aan goede oplossingen gewerkt? Meerderen doen dan de suggestie om dan ook te kijken naar de Terpsingel. Dat is belangrijk. Maar het is nog geen omvattend uitgewerkt plan. In de motie is gesteld, dat het vroegtijdig naar de raad moet. De raad stelt kaders. Wat nu voor ligt, gaat echt over de uitgangspunten. Daarna komt de volgende fase, die ook weer naar de raad komt. Het is echt de eerste fase, waarbij de raad zich kan uitspreken over de uitgangspunten. Dan de financiën. Tijdens de beeldvormende avond is daar een vraag over gesteld. Er zijn heel voorzichtig bedragen genoemd. Richtingen genoemd, van variant 1, 2 en 3. Het gaat echt over een heel grote investering, waar de raad uiteindelijk voor gaat kiezen m.b.t. de kosten, kwaliteit, toevoegen van parkeren, toevoegen van aantal sociaal, allesomvattend maakt dit het kostenplaatje wat dit met zich mee brengt. Inderdaad, variant 1 is veel goedkoper dan variant 3. Als er meer kwaliteit toegevoegd wordt, wordt de prijs hoger. Vanavond is een vierde variant genoemd. Dat moet echt verder met elkaar bekeken worden. Het gaat over miljoenen. Dat moet goed afgewogen, met al die belangen. Er moet voldoende draagvlak zijn. Dat is het volgende punt: participatie. Het is belangrijk dat er voldoende draagvlak is, juist voor de uitvoering van het plan Berkel centrum oost. De heer Jumelet begrijpt de zinsnede als het gaat om het geld. Hij kan dezelfde zinsnede ook hanteren: het gaat om miljoenen, forse bedragen. Kan de gemeente het dragen om een dure variant te kiezen? Diezelfde discussie heeft hij met

de wethouder betreffende ’t Vierkantje gehad. Er kunnen allerlei varianten zijn, maar bij de afweging is geld ook een factor die mee gewogen moet worden. Dat geldt ook hier. Een euro kan maar één keer uitgegeven worden. Wethouder Arends zegt dat dit helemaal klopt. Als het college met de volgende fase komt en een verdere uitwerking heeft met meer zicht op de bedragen, dan mag de raad verwachten dat het advies wat het college geeft, of de bandbreedte die het college geeft, want de raad bepaalt hoeveel geld ze eraan kwijt wil, dat het past binnen de mogelijkheden. Of wat het vraagt. De wethouder kan hier nu nog niet in voorzien. De heer Xhemaili heeft een vraag m.b.t. variant 4. Gaat de wethouder die ook echt onderzoeken, met de financiële consequenties daarvan? Wethouder Arends gaf aan, dat die suggestie meerdere keren is genoemd. Ze vindt het een belangrijke, extra variant om dat te onderzoeken. Als het onderzocht wordt, moeten alle voor- en nadelen m.b.t. wat het doet in het gebied benoemd worden en het heeft natuurlijk ook een financieel effect. Dat wordt dan ook mee genomen. De heer Jumelet had nog een vraag gesteld over de financiering publiek / privaat geld. Wethouder Arends zegt dat dit klopt. Het maakt eigenlijk niet zo heel veel uit. Aan de westkant klopt het, dat de ontwikkelaar ook de parkeergarage draagt. Dat betekent dat er een lage kostprijs van de grondprijs komt. In een variant, die aan de oostkant is geweest, heeft de gemeente een hogere opbrengst van de grond gekregen als het gaat om de ontwikkeling van Hoogvliet. Rechtsom of linksom, of men krijgt meer grondprijs of een ander zou de parkeergarage kunnen doen. Men hoeft niet perse te denken: privaat of publiek. Het hangt ook af van de grondprijs. Dat zijn de inkomsten voor de gemeente. De heer Jumelet vraagt naar de relatie met de twee parkeergarages in Bergschenhoek. Wethouder Arends heeft het nu niet over Bergschenhoek. Ze weet dat dat daar is gedaan, maar ze kan dat nu even niet verbinden aan deze ontwikkeling. Hij had ook nog de vraag of er gesproken is met 3B Wonen. Ja, daar is veelvuldig mee gesproken in de voorbereiding. Zij staan positief tegenover deze ontwikkeling. De heer Xhemaili heeft nog een laatste nabrander. Hij heeft nog niets gehoord over het OV en de bereikbaarheid van het centrum. Dank u wel. Wethouder Arends is ingegaan op het fietsen. Opmerkingen over het openbaar vervoer heeft haar collega gehoord. Het zal mee genomen worden in de verdere ontwikkeling. Dat is echt een volgende fase. De bereikbaarheid naar het centrum moet heel goed zijn. Dan is één van de afwegingen het openbaar vervoer, maar ze kan hier nu nog niet op ingaan hoe dat er eventueel wel of niet uit komt te zien. Ze heeft redelijk alles beantwoord en anders komt het vast in de volgende ronde. De heer Duk had nog een voorstel m.b.t. overkapping met zonnepanelen. Daar heeft hij geen reactie op gekregen. Wethouder Arends zegt dat dit klopt. De hele duurzaamheidsparagraaf moet nog helemaal bekeken worden. De suggestie m.b.t. zonnepanelen, een ander wil misschien een groengebied, gaat mee genomen worden als suggestie. Ze eindigt hiermee deze ronde. Wellicht komen er meer vragen in de tweede ronde.

Tweede termijn

De heer Van As merkt op, dat de commissie een uitgebreide toelichting van de wethouder heeft gekregen. Daar kan de VVD uitstekend wat van vinden. Als het gedaan wordt, is het belangrijk om het in één keer goed te doen. Een hoge mate van kwaliteit is belangrijk. Er zijn nu echt te weinig parkeerplekken, maar daar is geen discussie over met elkaar. Iedereen kent de verkeerssituatie. De heer Duk vraagt of de VVD vindt dat 38 parkeerplaatsen € 2,5mln mogen kosten. De heer Van As denkt niet dat dat de vraag is die hier voor ligt. Het gaat over de uitgangspunten. Op het kostenplaatje komt hij nog. De verkeerssituatie is nu niet veilig. De financiële kaders worden ingekleed bij verdere besluitvorming. Dan gaat men daar verder op in. De VVD vindt dit hele mooie uitgangspunten, in de voorkeursvariant van het college. Het verleggen van de Molenwerfstraat en de aansluiting naar het Berkelsedijkje is een mooie stap naar bereikbaarheid, om het daar ook een stuk veiliger te maken. De wethouder vroeg nog om uit te spreken over de bandbreedte. Hij vindt het belangrijk te benadrukken dat de afspraken, die vast liggen in het coalitieakkoord, leidend zijn. De VVD is er voor om er een passend aantal woningen te realiseren. Dat kunnen er 60 of 80 zijn, maar het is aan het college om dat verder uit te werken. Verder is hij blij te horen, naar hij meent, een toezegging over de Terpstraat, over de blauwe zone. Hij hoort dat graag nog bevestigd. In de beantwoording komt bereikbaarheid OV, fietsparkeren, toegankelijkheid minder validen naar voren. De wethouder gaat daar op in. Hij zou dat graag een plekje zien hebben in de uitgangspunten. Om het iets concreter te maken en dat het ook ergens vast ligt. Dat was het, dank u wel.

De heer Van der Stelt bedankt de wethouder voor de beantwoording en toelichting. In de eerste termijn heeft hij al aangegeven hoe hij aankijkt tegen de uitgangspunten, de richting en het advies vanuit het college kan het CDA ondersteunen. Dat ziet het CDA ook graag nader uitgewerkt. Over het parkeren is hij ook duidelijk geweest in de eerste termijn, maar hij wil nog wel even aansluiten bij zijn buurman. Hij heeft geen toezegging gehoord, maar die zou hij wel graag willen horen. Hij hoorde iets van: aardige suggestie, dat nemen we mee. Dat vindt hij te vrijblijvend, gelet op de eerdere discussies hierover. Over de indringendheid van de parkeerproblematiek en dat hier op korte termijn iets aan gedaan moet worden, daar hoort hij nog graag iets over. In zijn eerste termijn is hij niet ingegaan op het Berkelsedijkje, maar daar is wel het nodige over geroepen. Hij realiseert zich heel goed, dat dat

onderdeel is van het mobiliteitsplan, maar hij zou graag nog even een update krijgen van waar het nu staat met het Berkelsedijkje, want hij is het eerlijk gezegd een klein beetje kwijt. Dank u wel.

De heer Jumelet is toch erg benieuwd wat de bouwhoogte gaat worden. De wethouder heeft daar een mening over, de CU heeft afscheid genomen van het coalitieakkoord op dat punt, dus het wordt spannend hoe hoog het gaat worden. Maar hij zal geen wig proberen te drijven in een goed huwelijk. Het gaat om de beantwoording m.b.t. de financiën. De kadernota wordt het voorjaar. Wellicht kan de wethouder de tijdslijn nog even schetsen als het gaat om de extra variant, de uitwerkingen en de financiën. Wanneer verwacht zij naar de raad te komen met het oog op de kadernota 2020? Hij denkt niet dat de raad graag 'ja of ja' mag zeggen, zonder dat er inhoudelijk de discussie geweest is over de financiën. Het antwoord van de wethouder m.b.t. publiek geld of privaat geld is op zich een legitieme uitleg, maar dan gaat het slechts over de investering en niet over de exploitatie. Die drukt bij andere parkeergarages gewoon op winkeliers en bewoners. De exploitatie van deze parkeergarage zal met publiek geld gefinancierd worden. Hij zou willen vragen of de wethouder verder uitleg wil geven, mag ook schriftelijk, en een toelichting m.b.t. hoe dat dan zit rondom de investering en exploitatie van de verschillende parkeergarages in Lansingerland, met name met het oog op de publieke financiering van investering en exploitatie van deze parkeergarage. Dat was het.

De heer Muis bedankt de wethouder voor de uitgebreide toelichting en beantwoording. Goed om te benadrukken, dat het gaat om de uitgangspunten en dat er nog zeker gesproken gaat worden over allerlei uitvoeringskwesties. D66 is het eens met de bandbreedte van 60 tot 80 sociale woningen. Goed om te horen dat er niet op voorhand een connectie is met de hoogte. Ook goed dat er een hoogte wordt gesteld, want het mag niet hoger zijn dan 15 meter. Blijft nog steeds de vraag hangen: past dit dan wel? Is het goed met de omgeving afgestemd, wat zij ervan vinden? De focus ligt nu heel erg op parkeren en andere zaken. Dan komt hij op een ander punt: participatie. De wethouder heeft toegezegd in gesprek te gaan over die vierde extra variant. Dat is heel goed, alleen gaat dat over pandeigenaren. Er zijn al gesprekken met 3B Wonen. Hij is ook wel benieuwd wanneer omwonenden, winkelend publiek in dit verhaal betrokken gaan worden en of er dan nog ruimte is om iets te vinden. Daar mag de wethouder straks op antwoorden of anders richting raad aangeven in het voorstel, hoe die participatie georganiseerd is. Dan nog over die extra variant. Wat D66 betreft, gaat het vooral over het parkeren. Het zou niet zo moeten zijn, dat een alternatief voor dat parkeren ten koste gaat van de hogere kwaliteit en veiligheid op maaiveld in het openbaar gebied. Het zou niet de voorkeur van D66 hebben om op die manier een hele nieuwe variant te gaan maken. De Terpstraat is genoemd, dat ondersteunt D66 ook. D66 gaat ervan uit, dat de raad de financiën te zien gaan krijgen en dat er een plan komt m.b.t. de bouwfase, hoe de winkels bereikbaar blijven en hoe mensen kunnen parkeren. Dank u wel.

De heer Blonk houdt het kort. De wethouder heeft het uitgebreid gehad over een extra variant, variant d. In de nota van uitgangspunten staan drie varianten: a, b en c. Daar zou een vierde variant bij moeten komen: d. Dat betekent parkeren onder Hergerborch en het huidige parkeerterrein optimaliseren. Dat moet dan onderzocht worden en die keuze moet later gemaakt worden, maar dan moet het wel toegevoegd worden aan de nota van uitgangspunten. De vraag is: voegt het college dat toe of moet er vanuit de raad geamendeerd worden op 3 oktober? Zijn tweede vraag: L3B vindt dat er geen verbinding moet komen tussen de Molenwerfstraat, Raadhuislaan, Laan van Rome. Die staat wel in de nota van uitgangspunten, bij verkeer en parkeren de tweede bullet. L3B vindt echt, dat die eruit moet. De wethouder is daar niet op ingegaan in de eerste termijn, maar misschien wil zij dat alsnog doen. L3B wil die terugvaloptie schrappen. Als de wethouder hem wil laten staan, zal hij er een amendement voor indienen. Dank u wel.

De heer Duk zegt dat GL uiteraard voor zoveel mogelijk sociale woningen kiest, maar dan wel kwalitatieve woningen, die passen binnen het dorpse karakter van het gebied. Parkeren bij deze woningen zou het liefst ondergronds onder de woningen plaats vinden, zodat het gebied tussen de woningen groen en leefbaar kan zijn, met speelmogelijkheden en plaats voor andere recreatie. Hierbij ziet GL een mooie combinatie met de vierde variant. Nogmaals: het uitgangspunt van GL is: meer parkeerplekken zijn nodig, maar niet tegen elke prijs. 38 parkeerplaatsen zijn geen € 2,5mln waard. De heer Muis zegt dat dit natuurlijk niet zo is. Het gaat niet alleen om die parkeerplaatsen, het gaat juist om die kwaliteitsverbetering. Dat wordt gerealiseerd door die parkeerplaatsen ergens anders te doen. Er wordt niet zoveel miljoen voor zoveel parkeerplaatsen betaald, het gaat erom dat het hele gebied kwalitatief goed wordt ingericht. Dat is hij het toch met hem eens, neemt hij aan? De heer Duk is het niet met hem eens, dat hier het gebied er zoveel beter door wordt, door de gehele parkeerplaats onder de grond te trekken. Het hangt ervan af hoe het gebied gebruikt gaat worden. Als er woningen gebouwd gaan worden, worden de kosten nog hoger. Niet zo heel ver hier vandaan zit al een recreatiegebied. Wat hem betreft, is het niet noodzakelijk. De heer Muis vraagt hoe druk de heer Duk denkt dat het wordt, als Wilderszijde is gebouwd en daar 2.400 woningen staan. De heer Duk denkt niet dat de druk afneemt door

op het maaiveld hier een grasveld te hebben liggen. Hij gaat door met zijn betoog. Het doortrekken van het Berkelsedijkje heeft ook voor GL te weinig voordelen. Nogmaals in de verdere uitwerking van de bereikbaarheid verwacht hij veel meer aandacht voor fietsers, openbaar vervoer en belbussen. Wees daar creatief in, wethouder.

De heer Xhemaili wil de wethouder bedanken voor haar antwoorden. Voor de PvdA zijn 2 of 3 dingen belangrijk. Dat zijn die 80 sociale huur- of koopwoningen, bereikbaarheid door zowel fietsers, voetgangers en minder validen en ook het OV. Al met al een goed alternatief. De PvdA kijkt uit naar het vervolg hiervan en hoe het zich gaat uitwerken in echt concrete plannen. Dank u wel.

Beantwoording college

Wethouder Arends zegt dat de heer Duk het al aangaf: hoe belangrijk is de bereikbaarheid? Het openbaar vervoer, creatieve ideeën als de belbus of anderszins, ja, het is echt een belangrijk onderwerp als het gaat over Berkel centrum oost, dus dat gaat meegenomen worden in de vervolgfase, om dat verder te onderzoeken. Dat komt dan uiteraard ook naar de raad. Nogmaals: het is het eerste uitgangspunt, wat nu naar de raad toe is gekomen. De heer Blonk merkte op, dat L3B het niet eens is met de terugvaloptie. Dat laat het college wel staan, omdat men nog niet zeker weet of de andere optie daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. Dat heeft wel de voorkeur, maar als het er nu uit gehaald wordt, kan men er niet meer op terugkomen. De voorkeur van de wethouder is om het er wel in te laten. Mocht L3B overwegen om met een amendement te komen, dan moet L3B daar mee komen, maar weet dat het college dan niet kan terug vallen op iets. Dat zou niet goed zijn. De Terpstraat, de blauwe zone, door meerdere partijen genoemd. Vanuit de portefeuille m.b.t. dit project kan de wethouder alleen toezeggen om dit ten tijde van de bouwfase te onderzoeken, t.a.v. dit project. Als men dat structureel wil, dan heeft de raad met haar collega te maken. De wethouder kan hier dus geen toezeggingen doen, ook al wil ze dat misschien persoonlijk wel, maar ze weet niet of haar collega dan blij met haar is. Het is te onderzoeken of het een mogelijkheid is t.a.v. de bouwfase, om een blauwe zone te regelen voor de Terpstraat. De heer Duk merkt op, dat haar collega aanwezig is. Hem kan om een reactie gevraagd worden. Dat laat wethouder Arends straks aan hem over. Ze ziet hem nee knikken, dus dat gaat hem niet worden. Dat zal dan op een andere manier gedaan moeten worden. Ook de bereikbaarheid. Er is verschillende typologie van bereikbaarheid, ook voor de minder validen, dat het voor iedereen toegankelijk is. Dat ziet zij wel als onderdeel in de bereikbaarheid. Het Berkelsedijkje, wat is de stand van zaken? Binnenkort komt er een raadsbrief naar de raad met informatie hierover. Het is nu de ontwerpfase. Dan de financiën, of er een tijdslijn kan worden geschetst vooruitlopend op de kadernota, maart, april. Dat is de richting daarvoor. Hij wil uitleg en duiding hebben over de exploitatie, kosten van het parkeren en hoe dat geregeld wordt. Ja, daar moet natuurlijk een toelichting op komen in de uitwerking van de varianten, wat het doet t.a.v. de financiën. De heer Jumelet vindt niet dat dit later moet komen. Het moet voor de kadernota, want anders wordt er bij de kadernota iets besloten waarvan men niet weet wat het is. In die volgorde moet het. Het gaat hem niet zozeer om de varianten, het gaat hem om de privaat betaalde en geëxploiteerde parkeergarages en de nu voorgestelde publiek betaalde parkeergarage met exploitatie. Een toelichting m.b.t. het verschil qua kosten. De wethouder vertelde iets over grondprijs et cetera. Hij gelooft haar graag, maar hij wil toch graag een nadere toelichting, niet alleen op de investeringskosten, maar ook op de exploitatie. Wethouder Arends zegt dat dat in een volgende fase zal komen, die heeft ze nu niet paraat, dat komt in een verdere uitwerking. Ze heeft geen antwoord op een technische vraag. De heer Jumelet vindt het van belang in het kader van besluitvorming m.b.t. de nota van uitgangspunten of hij bereid is een parkeergarage te realiseren, die op een andere manier gefinancierd wordt dan tot nu toe gedaan is. Hij vindt een afweging voor de komende raad van belang. Het gaat hem niet om de details, maar wel om uitleg over het principe en hoe het zit in vergelijking met parkeergarages die in private sfeer gerealiseerd zijn. Wethouder Arends merkt op, dat het uitgangspunt is: ga verder met plus 110 parkeerplekken. Daar gaat het college verder op studeren. Dan komt in de volgende fase wat het dan betekent als gekozen wordt voor variant b en c en d. Wat betekent dat dan? Dan komt zijn voorstel ook naar voren. Nu wordt niet gevraagd om een keuze voor een parkeergarage. Gevraagd wordt: geeft u het college de opdracht om verdere uitwerking te doen met in ieder geval een toevoeging van minimaal 110 parkeerplekken erbij. In een volgende fase heeft de raad nog alle recht om besluitvorming te doen over financiën en hoe het er uiteindelijk uit ziet. De heer Jumelet wil interrumperen. De voorzitter denkt dat het antwoord helder is. Anders blijft het door gaan. Wethouder Arends hoorde de heer Muis de waarde van het draagvlak in het gebied noemen, de participatie. Er gaat iets gebeuren in hun omgeving. Ook voor het winkelpersoneel. Dan is het belangrijk, dat juist die omgeving goed mee genomen wordt en dat er een goed participatietraject is. Na 3 oktober. Als de raad het college de uitgangspunten heeft mee gegeven, dan is dat het moment om die fase in te gaan met betrokkenen en stakeholders. En de vraag of er een plan komt m.b.t. de bouwfase. Ja, er komt uiteraard een plan op. Het is een grote ontwikkeling afhankelijk van welke variant gekozen wordt en hoe groot het gaat worden, maar er moet uiteraard een goed plan liggen voor de bouwfase. Dank u wel. De heer Blonk vraagt hoe men omgaat met die extra

variant d. Het lijkt wethouder Arends goed als de raad die gaat amenderen. Zij gaat het niet redden voor het aanleveren voor de raadsvergadering. Het wordt breed gedragen, het is prima om dat te amenderen. De heer Blonk vindt dit terecht, want raadsleden hebben daar natuurlijk heel veel tijd voor.

De voorzitter heeft duidelijk een toezegging gehoord m.b.t. variant d. Het kan helaas niet opgenomen worden met een A4tje a, b, c en dan d. Ze hoort de heer Blonk melden dat hij met een amendement komt t.a.v. de Molenwerfstraat. Ze constateert, dat het voorstel als bespreekstuk behandeld kan worden in de raad. De heer Jumelet overweegt een motie of amendement m.b.t. de financiën. De voorzitter had dat al begrepen. Verder heeft ze een aantal toezeggingen gehoord t.a.v. de bouwfase, de Terpstraat tijdens de bouw. De heer Van der Stelt merkt op, dat die toezegging er dus niet kwam. De voorzitter had van de wethouder gehoord, dat zij zou bekijken of tijdens de bouw mogelijk is. Dat is een toezegging, onderzoeken. De heer Van der Stelt komt er in een motie nader op terug. Volgens mevrouw Verhoef was er ook nog een toezegging dat er naar de vierde variant onderzoek zou worden gedaan en ook naar de financiële consequenties. Volgens de voorzitter is er gezegd, dat de heer Blonk met een amendement zal komen t.a.v. de vierde variant. Het wordt dus meegenomen via het amendement. Mevrouw Verhoef wil dat er dan duidelijk bij staat dat het onderzocht wordt. De voorzitter merkt op, dat iedereen erbij is om op te merken of alles erin staat. De toezeggingen zijn gedaan. Het kan altijd nog na geluisterd worden op de band. Er is veel gezegd over fietsen, over bereikbaarheid, over parkeren, maar deze toezeggingen heeft ze sowieso gehoord. Het is geen hamerstuk, maar een bespreekstuk met moties en amendementen. Op 3 oktober een vervolg over dit item.

6.b Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland

De heer Meester is een tijdje terug met de heer Blonk wezen kijken bij zo'n bedrijf dat container-woningen plaatste. Zij kregen de indruk dat dat tot een humane vorm van huisvesting leidt, dus daar staan ze heel positief tegenover. Tijdelijke huisvesting in containerwoningen op het terrein van de werkgever lijkt hen een goed idee. Ook grotere complexen van containerwoningen zijn misschien nuttig, maar daarbij maakt hij wel even de kanttekening dat het risico van gettovorming aanwezig is. De heer Kampinga denkt er wat luchtiger over dan hij, maar men kan beter voorkomen dan genezen in dit soort situaties. Hij zou daar toch van tevoren rekening mee houden. N.a.v. de notitie wil hij nog even een paar opmerkingen maken. L3B is het ermee eens dat kamergewijze bewoning in het binnengebied gaat verdwijnen. L3B heeft toch wat bezwaren tegen verruiming van de norm van 6 bewoners per huis in het buitengebied. L3B vindt dat 12m2 per persoon toch wat weinig is als er gewoond en geslapen moet worden. Er zijn geldende regels voor en die zouden gewoon gehandhaafd moeten worden. Op het lijstje van op te stellen voorwaarden voor het verlenen van vergunningen zou L3B nog drie punten willen mee geven. L3B vindt dat de huurprijs in verhouding moet staan tot de kwaliteit van de geboden huisvesting en dat het niet klakkeloos op 25% van het loon wordt vastgesteld. L3B vindt dat gedwongen winkelnering niet mag worden toegestaan. Dus de situatie dat in een contract staat dat men in de ter beschikking gestelde woning moet gaan wonen. L3B vindt het ook wel van belang, dat erop toegezien wordt dat de Nederlandse sociale en arbeidswetgeving wordt nageleefd, bijvoorbeeld t.a.v. het minimumloon. Wat L3B niet wil, is dat er asociale situaties in Lansingerland voorkomen. Dan tot slot. Er wordt aangekondigd dat er een expert zal worden ingehuurd om die voorwaarden op te stellen. Aan de andere kant staat er in het voorstel dat het niets kost. Dat lijkt wat merkwaardig. Hij zou graag even van de wethouder willen weten hoe zij dat denkt te bekostigen. Dank u wel.

De heer Dieleman zegt dat de CU dit gisteren punt gisteren besproken heeft in de fractievergadering, zoals de andere fracties. Ze hebben best wel even geworsteld met hoe ze hier vanavond in zouden gaan zitten. Hij neemt de commissie en het college graag even mee in de afweging die gemaakt is. Eerst positief beginnend. Het is goed, dat hier een beleidskader op ontwikkeld wordt. In Lansingerland zijn er heel veel arbeidsmigranten. Zij vervullen een belangrijke economische functie in de gemeente. De CU is er blij mee, dat mensen dat werk hier willen doen. Maar er was geen beleid op, hoe arbeidsmigranten gehuisvest worden. Het is goed, dat dit beleidskader is ontwikkeld. Er staan ook goede punten in, zoals het gebruik maken van een huismeester bij die huisvesting. Wat is dan zijn takenpakket? Maar dat wordt vast verder uitgewerkt. Goede registratieafspraken in samenwerking met de uitzendbureaus, waarbij niet alle lasten bij de gemeente wordt neergelegd, maar er wordt ook verantwoordelijkheid bij werkgeversgroep neergelegd. Ook wordt ervoor gezorgd, dat arbeidsmigranten op de goede termijn worden ingeschreven in de basisregistratie, zodat mensen bepaalde rechten opbouwen. Dat vindt de CU goede punten uit dit voorstel. Bij het lezen waren er toch ook wel een paar vragen of kanttekeningen. Ze vonden het stuk namelijk wel wat economisch ingestoken. Dat is misschien niet helemaal het goede woord, maar de CU mist een beetje de aandacht voor de verschillende sociale aspecten van huisvesting, want ook huisvesting van arbeidsmigranten is het huisvesten van mensen die hier in Lansingerland wonen, werken en recreëren. Mensen die hier een groot deel van hun tijd doorbrengen en op een sociaal en maatschappelijk verantwoorde manier moeten worden gehuisvest. Er is een keurmerk met wat erg minimale afspraken, het is wettelijk verplicht om aan bepaalde keurmerken te voldoen. Dus vastleggen

dat de gemeente aan een keurmerk voldoet, dat is nog niet ambitieus genoeg. Het gaat erom dat er goed wordt omgegaan met de sociale afstand tot de plekken waar sociale activiteiten plaats vinden, dat er sportfaciliteiten in de buurt zijn, dat mensen gelegenheid hebben om buiten te zijn en niet alleen maar ergens binnen in het glastuinbouwgebied. Of binnenkort bij de vestiging van Zalando op het oude veilingterrein. Dat er aandacht is voor aspecten als gezondheid, wat nog helemaal niet terug kwam in het beleidskader. Die miste de CU nog een beetje. Het voorkomen van uitbuiting, wat toch echt wel voor komt bij arbeidsmigranten. De heer Meester refereerde er ook al aan. Het gaat er ook om, dat de Nederlandse sociale wetgeving gehandhaafd wordt hier in de gemeente. Dat waren een paar aandachtspunten. Daarnaast vroeg de fractie zich af waarom er niet met arbeidsmigranten zelf gesproken was bij het opstellen van dit huisvestingsbeleid. Dat vonden ze in ieder geval niet terug in de stukken. Ook misten ze een aantal ketenpartijen waarmee gesproken had kunnen worden, zoals vakbonden, belangenorganisaties voor arbeidsmigranten en bijvoorbeeld de katholieke kerk. Zeker in Bleiswijk waar veel Polen in het tuinbouwgebied werken; zij sluiten zich voor een groot deel aan bij de katholieke kerk. Er worden ook Poolse diensten georganiseerd. De pastor was ook aanwezig bij de beeldvormingsavond, die hierover is georganiseerd. Het zou een goede ketenpartner zijn om hier verder bij te betrekken. Alles afwegende denkt de CU dat hier een beleidsstuk ligt wat de CU kan steunen, met de zojuist gemaakte kanttekeningen. Maar, zoals hij aan het begin van zijn bijdrage al aangaf, het is een goede eerste stap om hier beleid te ontwikkelen op huisvesting van arbeidsmigranten. Er komt nog een ontwikkelkader. Voordat de CU helemaal definitief steun uit spreekt, wil hij van de wethouder horen welke punten zij mee zal nemen in het verdere uitwerken van het ontwikkelkader van die verschillende punten, die hij zojuist genoemd heeft. Daarom is het van belang, dat verschillende wethouders hier naar kijken, want het is deels huisvesting, maar deels ook sociale zaken, het is handhaving. Echt een punt wat multidisciplinair door verschillende collegeleden moet worden bekeken. Tot slot een laatste vraag: de Cu is benieuwd wanneer dit beleid geëvalueerd gaat worden. De meeste beleidsnota's die vast gesteld worden hebben een einddatum. Die miste de CU hier bij, dus de CU vroeg zich af wanneer het evaluatiemoment komt. Dank u wel.

Mevrouw Citterbartová vindt het ontzettend goed dat er snel gewerkt is aan deze nota. Voor het zomerreces was er een beeldvorming waaruit duidelijk is gebleken hoe groot de behoefte is en dat er in de gemeente best initiatieven zijn om aan de behoefte te voldoen. Die behoefte, zoals het genoemd is in de nota, aan bedden wordt geschat tussen de 700 en 1.400 plaatsen. In die zin is het volgens GL wel een gemis, dat deze nota alleen maar ingaat op de behoefte aan wonen voor de arbeidsmigranten in de glastuinbouw, want er zijn ook arbeidsmigranten die in andere sectoren werken. Zoals aangekondigd komt er ook een hele grote dienstverlener zich vestigen, waarmee de behoefte waarschijnlijk veel hoger zal worden. Ze wil eigenlijk van de wethouder weten of ze enig zicht heeft op de ontwikkeling van de behoefte aan huisvesting ook buiten de glastuinbouw. Van de 5 geïnventariseerde mogelijkheden voor huisvesting kiest het college er drie uit, die uitgewerkt gaan worden. Twee opties vallen af, één daarvan is de kamergewijze bewoning in de bebouwde kom. Dat begrijpt ze t.a.v. hoe het geformuleerd is in de nota, maar ze vindt het wel iets waar op een ander moment bij stil gestaan kan worden, omdat het misschien mogelijkheden biedt voor andere groepen, zoals jongeren, die op die manier in de kernen zouden willen wonen. Ze begrijpt, dat het een onderwerp is voor wellicht de woonvisie en niet beleid voor huisvesting voor arbeidsmigranten, maar het is wel iets waar naar gekeken moet worden. De opties die over blijven hebben één ding gemeen en dat is dat ze leiden tot huisvesting buiten de dorpen. Dus op afstand van voorzieningen. Dit kan leiden tot zaken als sociale afzondering en misschien ook andere dingen die terecht als problematisch worden ervaren. De oplossing die het college daarvoor biedt, is versterking van handhaving. Er wordt op gestudeerd, er wordt een onderzoek gepleegd, er wordt gehint op uitbreiding van formatie. Dat moet men nog wel zien. Het college kent zich m.b.t. huisvesting van arbeidsmigranten een faciliterende rol toe. Daar is GL het op zich mee eens, dat is op zich wel terecht, maar wat GL betreft moet het wel een stevige rol zijn, die van een toezichthouder, die ervoor zorgt dat misstanden als uitbuiting van arbeidsmigranten en misbruik van hun positie in deze gemeente niet zal voorkomen. Uit de nota blijkt nog niet hoe de gemeente dat gaat bereiken. Misschien kan de wethouder daar iets over vertellen. Welke rol ziet het college voor de gemeente als het gaat om het voorkomen van misstanden, zoals uitbuiting door koppeling van werk en wonen, borgstelling bij verhuur et cetera? Dat zijn zaken die ook in de pers, niet zo lang geleden, zijn besproken. Als laatste een vraag over de procedure, wat een beetje aansluit bij de vraag van de CU: welke rol heeft de gemeenteraad bij het uitwerken van het beleidskader? Nog één, die ze bijna is vergeten. In het raadsvoorstel wordt gesproken over een pilot binnenkort. Dan is nog niet alles helemaal uitgewerkt. Mag ze ervan uitgaan dat aan de uitgangspunten, die nu worden geformuleerd, wordt vast gehouden bij de uitwerking van de pilot? Dank u wel.

Mevrouw Verhoef is blij, dat er nu tijd en moeite is geïnvesteerd om een duidelijke visie te maken om het huisvesten van arbeidsmigranten in de eigen gemeente goed vorm te kunnen geven. Daarmee wordt verantwoordelijkheid genomen voor goede woonomstandigheden en, wat de Pvda betreft, ook voor goede

werkomstandigheden. De CU noemde al belangrijke punten zoals gezondheid en het voorkomen van uitbuiting. Dat zijn ook o.a. punten die de PvdA in juli heeft genoemd in de raadsvragen rond de komst van distributiecentrum Zalando, waar het heel goed mogelijk is dat daar arbeidsmigranten een baan zullen vinden. De PvdA vindt het belangrijk dat deze werknemers, die een grote betekenis hebben voor de glastuinbouw, maar eventueel ook voor andere sectoren, goed gehuisvest zijn en dat ook hun eigen perspectief op wat kwalitatief goed is, wat veilig is, goed wordt meegewogen. De PvdA vond de beeldvormende avond informatief, constructief. Er ontbraken helaas de arbeidsmigranten zelf. De pastor uit Bleiswijk kon wel enigszins hun positie schetsen en hen in die zin vertegenwoordigen, maar het was toch jammer dat zij niet meer gehoord zijn. De PvdA hoopt dan ook echt, dat in het traject wat nog volgt ook hun inbreng, hun perspectief, goed wordt meegewogen. De nota is helder en het onderliggende afsprakenkader, de uitgangsafspraken, vindt de PvdA logisch. De PvdA kan zich in grote lijnen vinden in de weging van de sterktes en zwaktes van de verschillende huisvestingsvarianten. Maar, ook al gezegd door o.a. GL, vindt de PvdA dat er veel nadruk ligt op handhaving en het managen van overlast. De PvdA zou veel meer nadruk willen leggen op bijvoorbeeld de relatie van de arbeidsmigrant, die daar komt te wonen en te werken, met de huisbaas, de werkgever, soms is dat één partij, en de arbeidsomstandigheden. Hier vroeg de PvdA in de raadsvragen nadrukkelijk naar. Wat de PvdA betreft, moet er vanuit de gemeente ook echt een sturende, een toezichthoudende rol worden genomen. Daar had mevrouw Citterbartová het ook al over. GL had hier een vraag over en die vond de PvdA een heel goede. Die laatste variant, daar wil ze wel even op terug komen, want dat gaat over het bouwen van grootschalige woonunits op gemeentegrond of op grond van ontwikkelaars. Dat kan soms ook gaan om permanente bouw, vrij hoog. Die laatste variant wordt misschien wel heel reëel als men nagaat dat het distributiecentrum van Zalando zich hier gaat vestigen. Als men ervan uit gaat, dat daar ongeveer 1.500 mensen komen werken en laat men aannemen dat de helft daarvan arbeidsmigrant zal zijn en dat is niet onaannemelijk, want dat is ook te zien bij andere distributiecentra in den lande, dan spreekt men ineens over een verdubbeling van de behoefte. Nou ja, niet verdubbeling, maar een derde meer, als die 750 opgeteld wordt bij die 700-1.400 waar nu de schatting op ligt. De voorzitter merkt op, dat ze over de 3 minuten heen is. Mevrouw Verhoef zal dan tot haar slotvraag komen. Het verbaast haar, en dat blijkt uit de beantwoording, dat er op dit punt nog geen contact of overleg is geweest met Zalando. Vraag aan de wethouder: gaat ze nu echt snel bespreken met Zalando of zij arbeidsmigranten gaan vestigen? Wat daarbij dan de behoefte is aan wonen of aan bouwen, zodat ook hun wensen en zorgen mee kunnen worden genomen in die nota. Dank u wel.

De heer Kampinga wil het hebben over huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente gaat iets doen, wat nog eigenlijk nauwelijks gebeurt. Ze wonen overal, in Rotterdam en overal. Zij komen elke dag in busjes hier naar toe. Alle sociale aspecten worden erbij gehaald. Hij vindt, eerlijk gezegd, dat als men dit voor elkaar krijgt, dat is al heel mooi, dat er woningruimte komt voor arbeidsmigranten. Fatsoenlijk, netjes, veilig enzovoorts. Nu zijn verhaal. Het komt goed uit, dat de wethouder zowel over economie als wonen en ruimtelijke ordening gaat. De VVD denkt er daarom op te mogen vertrouwen dat ze concrete toezeggingen kan doen m.b.t. voorstellen van de VVD. Het eerste voorstel. De arbeidsmarkt kent in allerlei sectoren forse tekorten. Arbeidsmigranten vullen veel functies. Wie nog het beeld heeft, dat arbeidsmigranten in Nederland alleen tomaten en aardbeien komen plukken, die moet nodig wakker worden. Naast de glastuinbouw is ook in de distributie, de bouw, de agro-industrie de inzet van arbeidsmigranten hard nodig. Goede huisvesting is steeds meer een voorwaarde om goed gekwalificeerde mensen te kunnen aantrekken en voor het bedrijf te behouden. De VVD in Lansingerland stelt daarom voor om nu al rekening te houden met de mogelijke uitbreiding tot alle arbeidsmigranten, dus zeker ook op de in de distributie werkzame personen in Lansingerland. Als deze sectoren aankloppen, dat moeten ze nog gaan doen, bij de gemeente om huisvesting van hun arbeidsmigranten, dan zal het nu vast gestelde beleid dit vergemakkelijken, toch? Graag een toezegging. Ten tweede. Aansluitend op het eerste voorstel pleit de VVD er voor zo nodig ook mee te werken aan huisvestingslocaties buiten het glastuinbouwgebied voor arbeidsmigranten uit sectoren als distributie. Graag een toezegging of in elk geval een reactie. Mevrouw Verhoef vraagt aan welke gebieden hij denkt. Buiten het glastuinbouwgebied, in de kernen of op een andere plek? De heer Kampinga kijkt bijna uit het raam hier. Er zijn genoeg gebieden, die al tig jaar leeg staan en die de komende 5 jaar ook nog niet vol zijn. Flexwoningen zijn snel gebouwd, kunnen zo nodig verplaatst worden en zijn aanzienlijk minder duur dan reguliere woningen. Met de krapte op de woningmarkt kan het ook voor andere doelgroepen uitkomst bieden. Te denken valt aan Lansingerlandse jongeren, maar wellicht ook statushouders. De heer Dieleman heeft dan wel een vraag aan de VVD. In het stuk wat voor ligt gaat het over arbeidsmigranten en zij hoeven hier niet te integreren. Zij werken hier een aantal jaar en gaan dan weer weg, een paar weken of maanden. Bij statushouders is dat heel anders. Zij moeten integreren in de samenleving. Vindt de VVD dan ook wonen in dit soort huisvesting een goede manier, waarbij ze niet in normale woningen wonen, midden in de dorpen? De heer Kampinga denkt aan Hergerborch, wat gesloopt gaat worden, waar nu nog heel wat statushouders in zitten. Ook weet hij niet beter dan dat een niet onaanzienlijk deel statushouders uiteindelijk naar hun land kunnen terug keren, en dat bedoelt hij heel positief. Integreren

voor eeuwig; ze moeten wel goed gehuisvest zijn, maar het is niet meer automatisch zo dat statushouders hier blijven. Dat mag, maar het hoeft niet. De heer Dieleman vraagt of de VVD zegt, dat statushouders niet perse hoeven te integreren in de Lansingerlandse samenleving. Dat lijkt hem een nieuw VVD standpunt. De heer Kampinga heeft het over niet permanent. Waarom moet men mensen gelijk in een huis zetten wat 50 jaar staat? Terwijl er wellicht andere mogelijkheden zijn. Hij heeft begrepen van mensen die er verstand van hebben, dat het elders ook al plaats vindt. Het gaat heel goed samen: arbeidsmigranten en statushouders. Het kan heel goed samen gaan. Misschien stimuleert het ook wel om bij Zalando extra te gaan werken, maar dat mag hij natuurlijk niet zeggen. Hij zegt altijd maar zo: de beste uitkering is een baan. Dat vindt een ander natuurlijk niet. Het voorstel van de VVD is daarom om bij de aanpak van de krapte op de woningmarkt ook flexwoningen mee te nemen. Graag een toezegging, dat dit wordt meegenomen bij de nieuwe woonvisie of al eerder, wat de VVD betreft. Samenvattend stelt de VVD voor: flexwoningen zijn desgewenst ook voor de distributiesector mogelijk, flexwoningen zijn niet perse aan het glastuinbouwgebied gebonden, met flexwoningen de woningmarktkrapte voor andere doelgroepen. Mevrouw Verhoef is toch wel benieuwd. Hij hoort de VVD zeggen: flexwoningen op Wilderszijde. En dan? Over 5 jaar of over 3 jaar worden ze weg gehaald als er gebouwd gaat worden en dan kan iedereen weer opzouten en elders weer een plekje gaan zoeken. De heer Kampinga citeert een groot econoom: in the long run we are all dead. Er kan van alles bij gehaald worden en termijnen, maar als men nu voor een aantal jaar een oplossing heeft, dan is men in elk geval een aantal jaar verder, zodat die mensen niet met 12 mensen in een portiekwoning in Rotterdam hoeven te wonen. Dat vindt hij sociaal.

De heer Van Harn zegt dat het CDA het een goede zaak vindt, dat er na de succesvolle beeldvorming van 29 mei deze beleidsnota nu voor ligt ter bespreking. Iedere werkdag rijden vele honderden auto's Lansingerland in en uit met arbeidsmigranten, die in Lansingerland werken, maar buiten Lansingerland hun huisvesting hebben. Het CDA is het er van harte mee eens, dat huisvesting dichtbij de werkplek heel belangrijk is. Niet alleen voor de glastuinbouw, maar ook voor de vele andere bedrijven binnen Lansingerland. Daar had de VVD het ook al over. Wanneer er niets gebeurt, zal dit een grote bedreiging worden m.b.t. inzet van personeel voor deze bedrijven in Lansingerland. Wat opvalt in deze nota, is dat er voornamelijk gesproken wordt over de glastuinbouw. Alsof het probleem alleen die bedrijven aan zou gaan. De VVD heeft hier al een schriftelijke vraag over gesteld, maar omdat het antwoord niet helder was de volgende vraag: Geldt het beleid, wat hier behandeld wordt ook voor sectoren en bedrijven anders dan de glastuinbouw? Er wordt gesproken over de start van een veelbelovende pilot: huisvesting 140 arbeidsmigranten aan de Violierenweg. Er wordt weinig over gezegd in het voorliggende stuk, daarom de volgende vragen aan de wethouder. Aan welke eisen en wet- en regelgeving moet deze pilot voldoen? Voor hoeveel jaren wordt er een vergunning verleend? Waarom is er gekozen voor een pilot van 140 bedden, terwijl er tijdens de beeldvormende avond werd geadviseerd om met een pilot van 60 bedden te beginnen? Komt er een huismeester op dit pilotproject? De heer Meester heeft een punt van orde. Het debat hoort niet te gaan over technische vragen en dat is hier wel het geval. Laat de commisie het over het beleid hebben. De heer Van Harn zou graag van de wethouder horen, hierop ingaand, hoe deze pilot ingevuld gaat worden. Daar leest hij namelijk niets over. Met betrekking tot handhaving: er is sprake van dat het gemeentelijke team bouwen en milieu periodieke controles uitvoert bij alle geregistreerde panden. Er staat dat bovenvermelde inspanningen uitbreiding vraagt van de formatie toezichthouders. En er wordt een krediet aangevraagd. Vraag aan de wethouder om de noodzaak van deze uitbreiding en het aan te vragen krediet verder toe te lichten. Dan een vraag over de kamergewijze bewoning in het buitengebied. Hier wordt aangegeven om een aantal personen per woning niet te limiteren, maar te koppelen aan minimaal 12m2 vloeroppervlakte per persoon. Hij hoopt, dat hier sprake is van een verschrijving en dat hier bedoeld wordt: woonoppervlakte, zoals dat in de woningbouwsector van toepassing is. Graag hoort hij een bevestiging van de wethouder. Onder het hoofdstuk beleidskeuzes is er sprake van woonunits, woonaccommodatie op kleine schaal op percelen van glastuinbouwers en woonunits, woonaccommodatie op grote schaal. Waar moet hij aan denken bij deze laatste categorie? Wat verstaat men onder 'op grote schaal'? De heer Dieleman wil toch aansluiten bij de opmerking van de heer Meester. Wil men proberen het debat beleidsmatig te houden? Hij wil het CDA graag in overweging geven om dit soort vragen voortaan schriftelijk af te doen, want dat komt het tempo van het debat enorm ten goede. De heer Van Harn heeft nog de volgende vraag. Het pilotproject wordt eind 2020 geëvalueerd, maar het ontwikkelkader wordt in de tweede helft van 2019 opgesteld. Hoe denkt de wethouder het resultaat van die pilot te verwerken in deze beleidsnota? Dank u wel.

De heer Alsemgeest heeft de nota huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland voor zich liggen. Toen hij dat las, sprong zijn oud-tuindershart wel een beetje op natuurlijk. Waarom is dit jaren geleden al niet boven tafel gebracht? Dan is het nu wel goed om te horen, dat het nu in volle vaart aangevlogen gaat worden, omdat het zo urgent is. Het is ook leuk om te horen, dat eigenlijk iedere fractie wel iets toe te voegen heeft aan dit verhaal in alle soorten aspecten. In eerste instantie vond hij het ook erg op de ondernemer gericht. Hij kwam er weinig in tegen wat het met de Poolse, Bulgaarse of Roemeense

migrant te maken heeft. Hij kan het zich heel goed voorstellen als iemand van ’s morgens 6 tot ’s avonds 6 in de tuinbouw gewerkt heeft, om het maar even op de tuinbouw kort te sluiten, en men moet dan nog 1,5 uur in de file staan richting Rotterdam, dan is dat geen pretje. Wie hier in Lansingerland had gewoond, had al lekker onder de douche gestaan en gegeten. Dat is natuurlijk wel wat anders. Wat de heer Dieleman ter tafel bracht is natuurlijk best belangrijk. Dat moet de wethouder ook goed mee nemen. Als men deze mensen hier in de gemeente wil huisvesten, dan staat de gemeente ook voor een aantal andere taken, zoals aanmelden bij de gemeente, een huisarts, voor als mensen hier langer wonen. Nu zijn die niet heel dik gezaaid binnen de gemeente en ze zitten over het algemeen erg vol, dus misschien moet daar van tevoren aan gedacht worden. Hij heeft de opties bekeken. Hij vond het erg goed dat een aantal huisvestingsopties verruimd gaat worden. En dat er faciliterend opgetreden gaat worden bij de laatste optie om meer mogelijkheden te geven aan samenwerkende partijen, die wat groters op willen zetten. Dat is heel belangrijk. Mevrouw Verhoef had het over 50% of 60% arbeidsmigranten bij Zalando. Hij denkt dat 90 eerst komt en die wonen niet hier, dus die komen allemaal al van buitenaf. Om dat te kort sluiten, moet men gewoon groter denken dan men nu doet. Er komt een paar keer naar boven: handhaving. Nog zo’n belangrijk punt waar de wethouder heel veel aandacht aan moet besteden. Niet dat het nou bij die arbeidsmigranten meer mis loopt dan bij de rest van de bevolking van deze gemeente, want hij weet uit betrouwbare bron, dat er heel goed gezorgd wordt voor de arbeidsmigranten. Zeker door de werkgevers in de tuinbouw. Maar er zijn altijd excessen en daar moet men heel goed voor oppassen, want dat mag in deze gemeente gewoon niet voor komen. Dus daar moet men op handhaven. Bij de regelgeving over binnengemeentelijke huizen wordt al oogluikend toegestaan dat er meer mensen in wonen dan zou mogen, dan denkt hij: hier zou meer gehandhaafd moeten worden. De voorzitter vraagt of hij zijn betoog wil beëindigen. Hij is al over de 3 minuten. De heer Alsemgeest zal sneller moeten praten. Hij wijst erop, dat er ook nog iets zou moeten zijn als een concurrentiepositie. Zelf heeft hij een zoon in Zoetermeer, die in Bergschenhoek werkt. Hij gaat echt nooit meer terug naar Lansingerland, want hij vindt het heerlijk om in Zoetermeer in de stad te wonen en voor een andere prijs dan hier, want hier kan dat niet voor dat geld. Migranten hebben dat ook. Het lijkt een hele goede zaak om in het verdere verloop van het verhaal dat pastoor Bladowski uit Bleiswijk betrokken wordt bij het verhaal. Hij kan de mensen hier naartoe trekken om met die arbeiders te praten. Dank u wel.

De heer Van der Stad begint met iets uit het nieuws van de afgelopen tijd. Centraal Bureau voor Statistiek heeft beschreven dat 50.000 werknemers uit ander EU landen nodig zijn om vacatures in Nederland te vervullen. In sectoren als de bouw, logistiek en agrarische sector dreigen grote personeelstekorten. Lansingerland is een tuinbouwgemeente en heeft daarnaast diverse ontwikkelingen in en om zich heen in de logistiek. Tijdens de beeldvormende avond heeft de tuinbouwsector duidelijk gemaakt, dat continuïteit in inzetbaarheid van arbeidsmigranten versterkt moet worden en dat de woon/werk afstand voor arbeidsmigranten steeds zwaarwegender wordt in de keuze om ergens te gaan werken. Ofwel: er moet meer huisvesting binnen Lansingerland mogelijk gemaakt worden. D66 is blij dat bij de werving van arbeidsmigranten meer aandacht komt voor het aanbod van huisvesting. Het huisvestingsplan arbeidsmigranten ligt voor, dat in samenspraak met diverse partijen waaronder de sector is opgesteld. Het beleidsplan wordt vergezeld van een uitvoeringsplan waarin huisvestingskeuzes voor deze gemeente worden voorgesteld. Voor D66 staat voorop, dat de huisvesting geen overlast geeft, omdat arbeidsmigranten, die vaak tijdelijk werk verrichten, in huurhuizen terecht komen waardoor mensen op de wachtlijst staan. De beschikbaarheid van sociale en starterswoningen staat immers al voldoende onder druk. D66 is van mening, dat het voorliggende plan en voorgestelde keuzes daarin voorziet. Door geen kamergewijze bewoning te faciliteren, maar door in te zetten op het faciliteren van buitenstedelijke huisvesting en transformeren van kantoorpanden en de plaatsing van tijdelijke woonunits. D66 gaat ervan uit, dat de kwaliteit van die woningtoevoegingen van behoorlijk niveau zullen zijn en arbeidsmigranten een vrije keuze hebben. Onder het kopje burgerparticipatie heeft D66 nog wel een vraag. Vanaf welk moment mogen belanghebbenden mee participeren? Of zijn de beslissingen al genomen wanneer men met hen in contact treedt?

Beantwoording college

Wethouder Arends merkt op, dat het vanavond gaat over huisvesting van arbeidsmigranten. Er is een hele mooie beeldvormende avond geweest, waarbij allerlei stakeholders aanwezig waren om de raad te voorzien van belangrijke informatie, want het gaat inderdaad om een belangrijke sector, het glastuinbouwgebied. Ze komt zo terug op andere sectoren. De beeldvormende avond heeft informatie gegeven vanuit al die verschillende perspectieven. Nu ligt er een beleidskader voor, in die zin een afsprakenkader, wat nog verder uitgewerkt gaat worden in een ontwikkelkader, wat in het vierde kwartaal naar de raad toe komt om daar over te beslissen. De raad gaat daar over en krijgt dat ook. Maar ze hoort vanavond ook veel zorgen en extra aandachtspunten. Daar is ze blij mee, want het is een start, het gaat voor het eerst over huisvesting arbeidsmigranten en de noodzaak hoort ze bij allen. De

commissie merkt op: er is al zo lang een tuinbouwgebied, mooi dat men het er nu over heeft, om dat als gemeente te gaan faciliteren. In de stukken is te lezen, dat er verschillende rollen zijn. De gemeente stelt voor om vooral een faciliterende rol hier in te nemen. Ook terechte zorgen, die hier geschetst worden, want die zijn er ook. In andere gemeenten zijn veel debatten hier over geweest, want het hangt en staat ook met dat de politiek er achter staat, hiervoor echt wil kiezen, voor deze sector, voor huisvesting van arbeidsmigranten. Maar ook goede afspraken met elkaar maakt over: waar past het goed, welke locatie is er geschikt voor, wat betekent dat voor de omgeving, wat betekent dat t.a.v. geen excessen. Dat zijn allemaal belangrijke zaken, waarin samen met stakeholders, detacheerders, tuinbouwbedrijven en ook met de arbeidsmigranten zelf, want zij hebben een eigen verantwoordelijkheid in gedrag, het goed gedaan wordt met elkaar. En dat het goed gefaciliteerd wordt, maar iedereen heeft zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Veelvuldig werd gezegd: er zijn ook andere sectoren. Zalando werd genoemd. Er is een A12 corridor, de logistieke hotspots, waar veel werkgelegenheid toegevoegd gaat worden. Het is ingegeven vanuit de noodzaak vanuit het glastuinbouwgebied. Zij geven echt aan: we hebben het echt nodig, we willen hoogwaardige kwaliteit van woningen, want daarmee wordt arbeidspotentieel getrokken juist naar dit gebied. Arbeidsmigranten kiezen dan niet voor een ander gebied. Juist voor de sector om op innovatief niveau op nummer 1 te blijven staan, is huisvesting daar ongelooflijk belangrijk in. Het afsprakenkader en straks het ontwikkelkader kunnen toegepast worden op vragen en initiatieven vanuit een andere sector. Dan kan ze het zich zomaar voorstellen, dat de logistieke sector ook een soort vraag gaat neerleggen. De heer Van Harn vraagt of zij dan voor zich ziet, dat er straks een beleidskader komt voor de glastuinbouw en een ander kader voor de andere sectoren. Wethouder Arends zegt: nee. In de nota huisvesting arbeidsmigranten komt een ontwikkelkader. Welke eisen worden nou gesteld aan de kwaliteit, aan de normen en aan de locatie? Dat zijn de randvoorwaarden die geregeld worden. Het is belangrijk dat de commissie zegt: wij vinden dit en dit heel erg belangrijk in de randvoorwaarden. De CU gaf aan: ik mis iets als het gaat over gezondheid en de sociale aspecten daarin. En het leefgebied, wat zijn daarbij belangrijke voorwaarden? Andere sectoren worden hierbij dus niet uitgesloten, maar het is wel ingegeven door de glastuinbouw, omdat daar al langdurig gewerkt wordt met arbeidsmigranten. De heer Kampinga begrijpt hieruit dat zij bevestigt wat hij noemt als ‘vergemakkelijken’, een synoniem voor faciliteren. Dit beleid, wat nu voor ligt, vergemakkelijkt het ook als een ander aan de deur klopt. Ja, toch? Ja, dank u wel. Mevrouw Verhoef merkt op, dat de wethouder er toch op kan anticiperen, dat Zalando straks arbeidsmigranten nodig heeft. Als er dan al allerlei sectoren, waaronder de tuinbouwsector, betrokken is bij avonden, zodat zij hun punt duidelijk hebben kunnen maken, waarom belt de wethouder Zalando dan niet even op, om ervoor te zorgen dat het ook fit voor hun purpose is? Wethouder Arends geeft aan, dat Zalando in een eerdere fase heeft aangegeven wat een belangrijke waarde was om hier te landen. Zij hebben gekeken naar de maximale reisafstand woon/werk verkeer, wat mensen willen dragen. Zij hebben gemeten dat er 8.000.000 arbeidspotentieel aanwezig is in het gebied waar zij landen. Hun werving en selectie zullen zij gaan doen uit het arbeidspotentieel wat aanwezig is. Dat neemt niet weg, dat zij op een gegeven moment met een vraag komen, dat zij ook iets met arbeidsmigranten willen, maar vooralsnog heeft de gemeente die vraag niet binnen gekregen. De bouw is nog aan de gang. Daarna gaat Zalando nog 1,5 jaar in het gebouw het hele systeem inrichten en daarna de hele selectie. Vooralsnog is het echt te vroeg om een beeld te hebben van een percentage van arbeidsmigranten wat daar komt te werken. De wethouder hoort vooral, dat er draagvlak is voor de scenario’s die geschetst worden in het buitengebied, iets grootschaliger en vooral ook in de kernen, het verdrukken van de woningen in de kernen voor anderen die dat nodig hebben. Daar is wel draagvlak voor. Als het aantal mensen in een woning verruimd wordt, dan wordt natuurlijk wel de wetgeving aangehouden. 12m2 woonoppervlak, daar moeten mensen zich wel aan houden. Dat heeft ook te maken met de parkeernormen, die daar dan ook bij horen. De heer Van Harn hoort de wethouder het nu gelukkig woonoppervlak noemen. In het stuk wordt gesproken over vloeroppervlak en dat is niet hetzelfde. De heer Dieleman wil een ordevoorstel doen. Het is inmiddels 23.00 uur geweest. Er zijn nog gigantisch veel agendapunten te gaan, waar mensen nog voor op de tribune zitten. Mag hij voorstellen dat de interrupties tot een absoluut minimum beperkt worden, zodat het vergadertempo even omhoog gegooid kan worden? De voorzitter merkt op, dat een goed verstaander een half woord nodig heeft. Dat is belangrijk, want ze zit ook naar de klok te kijken en er zijn nog een paar dingen. Wethouder Arends heeft nog een vraag gekregen over de expert, hoe die bekostigd gaat worden. Die wordt bekostigd uit de woononderzoeken, die de gemeente al heeft, dus daar zijn middelen voor. Het is ook echt een woonvraag, om daar uit te putten. De misstanden en de excessen, dat wil men natuurlijk niet met elkaar. Dus handhaving is belangrijk, juist om te hanteren, maar ook om te stimuleren dat er goed gedrag getoond wordt, juist door detacheerders en juist door werkgevers. Daarin wil men ook geen uitbuiting. Daar is de sector zelf heel belangrijk voor, want ze willen personeel die bij hun blijven en dat ze niet uitgebuit worden. Natuurlijk moeten de detacheerders zich ook houden aan de cao-normen, de wetgeving in Nederland. Er worden convenanten met elkaar gemaakt, zodat er kwalitatief goede huisvesting komt met maximaal 25% aan huurkosten, daar moeten zij zich ook gewoon aan houden. De voorzitter vraagt of de wethouder kort in kan gaan op het financiële gedeelte. Wethouder Arends heeft

net genoemd dat de expert gehaald wordt uit de woononderzoeken. De voorzitter bedoelt het handhaven. Wethouder Arends merkt op, dat dat met elkaar bezien moet worden. Dat kan ze nu nog niet voorzien, want dat hangt van de hoeveelheid af, hoeveel initiatieven de gemeente krijgt. Er is nu een initiatief van een ondernemer met 6 collega's, dat wil de gemeente nu als pilot. Met elkaar wordt gekeken wat nodig is om kwalitatief goede huisvesting te realiseren. Als er straks veel initiatieven komen, dan vraagt dat ook meer handhaving. Het is de vraag vanuit de markt, die naar de gemeente toe komt, waar aan getoetst wordt het afsprakenkader, het ontwikkelkader, de locatie, de omgeving. Het kan zijn dat iemand zegt: prima dat hier arbeidsmigranten gehuisvest worden, maar als het naast iemands deur is, dan doet het mogelijk iets anders dan wanneer het in het andere dorp is. Bij de locatie moet vooral de omgeving mee genomen worden, zodat er voldoende draagvlak is voor die locatie in die omgeving. Er werd nog gevraagd naar een evaluatie. Het idee is om dat na een jaar of twee te doen, maar dat hangt af van het moment waarop men start. Het ontwikkelkader wordt gemaakt, dan gaat het lopen, dan moet men ervaring op doen om dat goed te kunnen evalueren en om dan ook weer verscherping aan te brengen voor het beleid om verbeteringen teweeg te brengen. Gevraagd werd naar de arbeidsmigranten zelf. Dat is natuurlijk de meest belangrijke persoon, want die wordt gehuisvest. Van werkgever en van detacheerders weet de gemeente wat zij heel erg belangrijk vinden. Dat moet natuurlijk meegenomen worden. Er zijn meer wensen en de pastor heeft er ook al iets over gezegd, dat is een belangrijke stakeholder in het vervolgtraject. Natuurlijk komen ook de wensen van arbeidsmigranten aan de orde, want anders gaat niemand er wonen of het huren. De verhuurder wil natuurlijk dat er wel een arbeidsmigrant komt te wonen. Het moet wel voldoen aan de eisen en de eisen worden steeds hoger, ook voor arbeidsmigranten. Gesteld werd ook, dat flexwoonunits eigenlijk voor iedereen kunnen. Ja, dat zou zomaar voor iedereen kunnen. Het is nu echt ingegeven voor arbeidsmigranten, daar gaat het vanavond over. Het eerste kwartaal 2020 wordt er met elkaar gesproken over de woonvisie. Dan gaat het over de typologie van woningen, diversiteit voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt ook gekeken of flexibele woonunits een antwoord is hierop of niet. Vooralsnog wordt het hier niet bij betrokken, want dit gaat echt over arbeidsmigranten, in de tuinbouwsector dan wel breder in andere sectoren. De huisarts: altijd heel belangrijk. Mensen hebben een huisarts nodig. Het is goed om dat mee te nemen in het convenant en de afspraken, ook met huurmeesters en werkgevers, hoe dat goed gedaan wordt. De mensen werken nu hier, maar wonen elders, dus zij maken gebruik van andere huisartsen. Het hangt ervan af hoeveel initiatieven er komen, hoeveel mensen in een faciliterende rol huisvesting geboden worden en wat dat vraagt aan ondersteuning door huisartsen. Dat is wel een goed punt om mee te nemen. Ook het punt van de CU, om ook het sociale aspect erin mee te nemen. Zij willen ook recreëren. Wie de hele dag gewerkt heeft in kassen, waar de temperatuur heel hoog is, die wil ook even recreëren. Ze kunnen ook naar Rottemeren, Groenzoom, maar ook op de locatie zelf. Het zou mooi zijn als daar speelelementen zijn, zoals een pingpongtafel, waar dan ook behoefte aan is. De klok? Ze heeft genoeg gepraat. Dank u wel.

Tweede termijn

De heer Meester heeft van de wethouder begrepen, dat de raad nog een uitwerking krijgt. Dat zal hij in ieder geval toetsen op de punten die hij genoemd heeft, dat die erin voor komen. Het woord uitbuiting is een paar keer gevallen. Zijn punten hadden daar ook iets mee te maken. De wethouder leek te suggereren dat het in het belang van de werkgevers is om die uitbuiting achterwege te laten, maar er komen teveel berichten over uitbuiting in dit soort situaties dan dat hij er veel fiducie in heeft. Hij denkt dat het toch goed is om daarop te sturen. Dank u wel.

De heer Dieleman houdt het heel kort. De CU zal het voorstel gaan steunen in de raad, dus het kan daar een hamerstuk zijn. De wethouder heeft aangegeven een aantal punten verder te gaan meenemen en dat als waardevolle suggesties te zien. Daar zal de CU het ontwikkelkader dan ook op gaan toetsen. De wethouder heeft het woord toezegging niet gebruikt, maar zo beschouwt hij het wel. De CU verwacht dat de punten netjes mee genomen worden en zullen het daar dan ook op toetsen tegen die tijd.

Mevrouw Citterbartová sluit zich helemaal aan bij wat de heer Meester zei. Ze vond het ook enigszins een naïeve voorstelling van zaken dat de werkgevers alleen maar altijd het beste voor hun werknemer willen, want daartegen spreken heel veel nieuwsitems, die de revue gepasseerd hebben. Dus inderdaad, daar moet de wethouder wel op letten. Ze wil graag van de gelegenheid gebruik maken. Zojuist heeft ze een uitnodiging gekregen voor een tentoonstelling 'wie is de Pool', een tentoonstelling over arbeidsmigrantenvrouwen. Deze begint 4 oktober in het winkelcentrum De Tuinen in Naaldwijk. Op 4 oktober zullen ook veel arbeidsmigranten aanwezig zijn. Als er behoefte aan is, kan er met hen gesproken worden.

Mevrouw Verhoef wil in ieder geval nog aan de wethouder mee geven, dat het voor de PvdA belangrijk is dat het niet alleen blijft bij een faciliterende rol van de gemeente, maar waar mogelijk pakt de

gemeente ook een rol om haar verantwoordelijkheid te nemen om ervoor te zorgen dat zaken als uitbuiting en het zorgen voor een leefbaarheid en een sociale leefomgeving echt gewaarborgd worden. Dat is heel belangrijk voor de PvdA.

De heer Kampinga zegt dat het even ging over het Duitse bedrijf, wat dit weekend met een positief artikel in het NRC stond, maar er zijn veel meer bedrijven en distributiecentra. Hello Fresh, Picnic. Op Oudeland zijn ze ook met enorme schoenendozen bezig. De vraag buiten de glastuinbouw om is er ook nu al. Dat hangt niet allemaal om Zalando. Dank u wel.

De heer Van Harn zou een appel willen doen aan de wethouder om toch gebruik te maken van de kennis, die al bestaat m.b.t. dit onderwerp binnen de glastuinbouw in het Oostland als in het Westland. Dat Lansingerland niet zelf het wiel hoeft uit te vinden, want anderen zijn al aardig voor geweest. Hij wil toch graag bevestigd zien, dat woonoppervlak bedoeld wordt i.p.v. vloeroppervlak.

De heer Alsemgeest kan het voorstel prima steunen. Wel moet hem één ding van het hart. Hij hoort meerdere fracties spreken over uitbuiting. Naar zijn beste eer en geweten, hij is zelf tuinbouwondernemer geweest, jarenlang. Daarbij moest hij aan certificaten voldoen om aan een grootwinkelbedrijf als Aldi en Lidl te mogen leveren. Daarbij wordt zelfs gevraagd, dat men erop moet toezien dat de kinderen van het personeel netjes naar school gaan en dergelijke. Als het dan over uitbuiting gaat: dat komt hier ongeveer niet meer voor. Hij hoort het nu drie, vier keer. Natuurlijk, er is altijd wel ergens een exces, maar niet in deze mate.

Wethouder Arends wil wel snel lopen, maar op deze hakken gaat dat wat moeilijk. Maar als ze haar sportschoenen aantrekt, dan komt ze er niet boven uit. Uitbuiting. Ja, dat is natuurlijk een zorg. Hier werd al op gereageerd, maar het is natuurlijk wel een punt. Het is belangrijk dat de gemeente zich erop inspant om zich er verder in te verdiepen en om daar ook afspraken over te maken, in het ontwikkelkader dan wel in het convenant. Ook ten aanzien van die leefbaarheid. De wensen van arbeidsmigranten, daar heeft ze al wel een redelijk beeld van, maar de suggestie van mevrouw Citterbartová lijkt de wethouder echt goed, om daar juist gebruik van te gaan maken. Dan de ervaringen van Oostland en Westland. Met Oostland is al ambtelijk overleg, daar zijn besprekingen mee, maar Lansingerland is echt koploper als het gaat over tuinbouwgebied Oostland. Een meneer van het Westland is hier aanwezig, hij is heel nauw betrokken. Hij is Westlands programma manager. Juist de ervaring uit het Westland wordt mee genomen, om juist te leren van wat niet lekker loopt, hoe dat hier op een goede manier gedaan kan worden. De leer van Westland wordt juist mee genomen. Dank u wel.

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

6.c Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie"

De voorzitter stelt voor om de agendapunten 6c en 6d onder één noemer te behandelen. De inbreng van de heer Persoon is gehoord.

De heer Van der Stad zegt dat in de commissie vooruitlopend op dit bestemmingsplan de grenscorrectie voor de Hordijklocatie besproken is. Dit was vanuit de behoefte van toekomstige bewoners voor een goede dienstverlening. Vandaag het bestemmingsplan waar D66 mee in kan stemmen. Met dit plan wordt de gewezen brandgevaarlijke en overlast veroorzakende bedrijfslocatie Hordijk immers omgevormd naar woningbouw. Woningen die passend zijn bij het cultuurhistorische lint en haar omgeving. Het plan voorziet in het behouden blijven van het gebouw van de Wijnstokgemeente en voorziet in een gevarieerd aanbod koop en huur, waaronder 25 sociale huurappartementen. Qua duurzaamheid is D66 blij dat de woningen gasloos en met een EPC van nul of max 0,2 worden gerealiseerd. Qua verkeersstroming heeft D66 nog wel een vraag. Tussen de Wildersekade en de Rodenrijseweg ontstaat door middel van dit plan een extra verbindingsweg. Goed dat hier aandacht voor is, maar hoe ziet men de verkeersstroom bij realisatie van Wilderszijde of de aanleg van de A13/A16 in relatie tot dit plan? Is hier al over nagedacht?

De heer Van As zegt dat het uitgangspunt van de VVD is, dat het een mooie toevoeging is op het woningaanbod, een mooie ontwikkeling in dit stukje Berkel. De VVD beoordeelt dit plan als positief en kan als hamerstuk behandeld worden.

De heer Van Harn spreekt namens het CDA waardering uit naar het college over de ontwikkeling en de totstandkoming van deze locatie. Speciaal ook m.b.t. de grenscorrectie met Rotterdam. Het betreft hier een bouwplan van maximaal 117 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw. Er is een groot tekort aan woningen in Lansingerland en dan is het goed te constateren, dat dergelijke braak liggende terreinen in het lint op deze wijze worden ingevuld en ingekleurd. Het CDA ziet dan ook vooralsnog geen beletsel t.a.v. de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dank u wel.

De heer Alsemgeest zal het kort houden om de snelheid erin te houden. WIJ is zeer positief over het project. Hij heeft wel een vraag aan de wethouder, want dit begreep hij niet helemaal. Waarom niet eerst een grenscorrectie en daarna een bestemmingsplan? Nu zit deze gemeente en Rottedam met een bestemmingsplan. En voortbordurend op spreker m.b.t. Wildersekade: hoe kan geborgd worden, dat die weg straks breed genoeg is? Het is natuurlijk geen ontsluitingsweg, het is gewoon een weg waar woningen aan liggen en dat noemt men dan anders. Het moet wel op voldoende breedte zijn.

De heer Meester is het eens met het voorstel. Hij heeft nog twee opmerkingen hier bij. L3B is tevreden over het feit dat hier het beleid wordt toegepast, dat bij inbreidingslocaties gestreefd wordt naar verbetering van het percentage sociale huur. Bij Hergerborch gebeurt dat ook. Het tweede punt betreft de ontsluiting, waar net ook al aan gerefereerd werd. Er is een zienswijze gepresenteerd en daarop is de reactie, dat bepaalde afspraken gewoon na gekomen zullen worden, alleen dat is niet nader gespecificeerd. Hij begrijpt dat er best enige onzekerheid is bij de inspreker. Hij vindt het van belang, dat er op gelet wordt, dat die ontsluiting goed gaat. Hij wil ook nog even iets zeggen over de toon waarop bepaalde dingen gezegd worden. Hier in de hal is er de mooie empathische tekst: kan ik iets voor u doen? Dan leest hij in de nota over de zienswijzen: de afsluiting van de Bergschenhoekseweg ligt buiten de gemeente Lansingerland, wij zijn hier dan ook niet het bevoegd gezag. Dat vindt hij toch niet helemaal de juiste toon. Dat zou anders kunnen. Hij zou het voor de hand vinden liggen, dat er over het verkeer in de buurt van de gemeentegrens met de buurgemeente overlegd wordt en dat er ook gelet wordt op belangen van inwoners over de grens. Op dat laatste punt zou hij wel even een reactie van de wethouder willen hebben. Dank u wel.

De heer Dieleman zegt dat de CU beide voorstellen van harte kan ondersteunen. Mooie ontwikkeling. Fijn, dat op de plek die al een tijd braak ligt, nu ook echt weer ontwikkeling gaat plaats vinden, met een goed bestemmingsplan en goede welstandscriteria. Die kan de CU van harte volgen. De heer Persoon plaatste er nog een kanttekening bij m.b.t. de ontsluiting. Zelf was hij ook een beetje bang, dat er een hoop kritiek zou komen op het bestemmingsplan, maar dat was niet het geval. De heer Persoon kan het ook goed volgen. Hij ziet hem knikken op de tribune, dus dat is fijn. Hij neemt aan, dat de wethouder zich gaat inspannen, dat de ontsluiting netjes geregeld gaat worden, zodat de Wildersekade ook weer vanaf die kant netjes ontsloten is, want het is inderdaad een situatie waarover de afgelopen 5 jaar met enige regelmaat over gesproken is. Het is fijn, dat het nu op deze manier geregeld kan gaan worden. Dank u wel.

Mevrouw Citterbartová houdt het heel kort. GL heeft geen bezwaar tegen dit raadsvoorstel. Het raadsvoorstel mag door, wat GL betreft. Een toevoeging nog op de ontsluitingskwestie: misschien kan de wethouder de commissie informeren of er gesprekken op dit moment plaats vinden met de gemeente Rotterdam over de ontsluiting, zoals aangekaart door inspreker.

De heer Xhemaili zegt dat de PvdA dit plan van harte kan steunen. Er komen 120 woningen, waarvan 20% sociaal en 10% voor starters. Dat is prima. Wel heeft hij nog een paar verhelderende vragen. Er komen dus heel wat huizen bij op deze locatie. Hoe zit het met OV-bereikbaarheid na de realisatie? Is dat voldoende gedekt? Of moet men 30 minuten lopen naar een bushalte, maak niet uit welke dat is, of metro. Is er ook rekening gehouden met de eventueel toekomstige vertramming van het ZoRo-tracé? En hoe dat met geluidsoverlast is mee genomen.

Wethouder Arends vond de vraagstelling ongelooflijk snel gaan. Ze snapt dat er haast is, maar ze kon het bijna niet bij schrijven, dus ze hoopt dat ze alle vragen gaat beantwoorden. Mocht dat niet zo zijn, stel de vragen opnieuw in de tweede termijn, want ze wil de commissie wel voorzien van alle antwoorden. Een vraag van D66, inzake de verkeersstroom, of ook de A16 en Wilderszijde daarin mee genomen zijn. Ja, dat is wel mee genomen in het plan Hordijk en wat daar voor nodig is. Het betreft natuurlijk een alternatieve weg door het gebied om een goede doorgang te krijgen van de Hordijklocatie naar de Rodenrijseweg. Er werd gevraagd: waarom niet eerst de grenscorrectie en dan dit plan. Dat was organisatorisch niet mogelijk. Men wilde versnelling, daar werd om gevraagd, snel naar woningbouw, en dit is parallel gaan lopen. Rotterdam is eerder geconnect. In november krijgt de raad dat. Dan wordt het in Rotterdam gedaan en hier ook. Op 28 november is de raadsbehandeling daarover. Is de weg breed genoeg? Dat komt in het inrichtingsplan, het gaat nu over het bestemmingsplan. Er wordt gekeken naar het type weg, dat het breed genoeg is. 5,5 of 6 meter, dat komt verder aan bod in het inrichtingsplan. L3B gaf de zorg aan, of er voldoende sociaal is. Naast sociaal komen er ook nog 10% starterswoningen. Dus echt betaalbare woningen. Dat is het kader met maximaal 120 woningen, daarvan gaat men nu uit. Er werd iets gezegd over de toonzetting. Dat vindt de wethouder wel begrijpelijk, ze is het daar eigenlijk wel mee eens. Ze gaat daar naar kijken, ook naar de zienswijze, hoe daar op gereageerd wordt, om dat enigszins aan te passen. Het is wel een terechte opmerking, die hierover gegeven wordt. De OV. Kent

men de locatie Hordijk? Kent men het station Rodenrijs? Beter kan men het niet treffen. Als het gaat om: hoe dicht bij OV? Rodenrijs is schitterend. Ze gelooft niet dat er nog een extra metro naar Bonfut wordt gelegd, wel wil men Rodenrijs doortrekken naar het prachtige station Lansingerland Zoetermeer. Mogelijk zet de RET daar een extra halte neer, maar er echt een heel goede OV verbinding bij die locatie. De heer Xhemaili heeft een korte, verhelderende vraag. Hoe gaat het er uit zien als Wilderszijde is vol gebouwd en het noordpuntje van Hordijk ook wordt bebouwd? De voorzitter vindt dit niet ter zake doende. Wethouder Arends had nog een vraag mevrouw Citterbartová over bereikbaarheid op de Wildersekade. Dat is echt portefeuille verkeer. Het bestemmingsplan rust op de ontwikkeling van Hordijk, daar komt ook een doorstroom, dus een positief effect, maar het hele gebied rondom de Wildersekade valt echt in de portefeuille verkeer. Dat heeft geen invloed op dit bestemmingsplan. Als hier vragen over zijn, als men er een verbetering in wil, dan moet dat als bespreekpunt op een ander moment bij de portefeuillehouder ingebracht worden. Mevrouw Citterbartová hoopte eigenlijk dat de wethouder kort kon ingaan op het pijnpunt van de verbinding tussen twee wegen, die op het territoir van de andere gemeente zit. De verbinding, waarover in de nota van zienswijze wordt gezegd dat de gemeente daar niets aan kan doen, omdat het op het gebied van Rotterdam ligt. Ze kan zich niet voorstellen dat de wethouder niet weet hoe de stand van zaken is. Dat zou ze eigenlijk graag willen weten. Wethouder Arends weet niet tot in detail wat de stand van zaken is. Ze weet wel dat er gesprekken over zijn. Als gekeken wordt naar het bestemmingsplan wat voor ligt, dan heeft dat een verbetering. Ze heeft onvoldoende detailkennis de commissie er goed in te voorzien. Ze heeft op zich alle vragen doorlopen, maar ze vergeet nog een belangrijk punt. Door de fractie van GL, de heer Duk, is ze geattendeerd. Hij was heel alert, want hij zei: er staat iets in de duurzaamheidsparagraaf en dat klopt niet, mevrouw Arends. Hij heeft daar gelijk in. Heel opmerkzaam. Het gaat over de energieneutraliteit of de klimaatneutraliteit, CO2-neutraliteit. Dit wordt aangepast voor de raadsvergadering. Toets dat nog, maar ze gaat het verzorgen. De heer Xhemaili had nog een vraag over het ZoRo-tracé, wat in de toekomst gebouwd gaat worden, of dat nog effect heeft. Wethouder Arends zegt dat het mogelijk zo zal zijn, maar de wijk wordt nu gebouwd, wat belangrijk is voor Lansingerland. Uiteraard moet er dan rekening gehouden worden met een woonwijk, die daar is. Dank u wel.

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

6.d Vaststelling welstandscriteria "Hordijk-locatie"
Dit agendapunt is behandeld bij agendapunt 6c. De voorzitter constateert, dat het voorstel als hamerstuk behandeld kan worden in de raad.

6.e Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom
De heer Muis zegt dat het een formaliteit lijkt op basis van de uitspraak van de Raad van State. Het roept wel de vraag op tot wanneer het bedrijf er nog mag zitten. De inspreker gehoord hebbende, vraagt D66 zich ook af hoe de wethouder actief stuurt op het vlot trekken van die onderhandelingen. Waarom is er inderdaad niet gekozen voor mediation? Hoe gaat men dit oplossen? Dat is in het kort zijn vraag.

De heer Van As sluit zich aan bij de spreker van D66. Hij heeft ook gehoord wat de heer Van der Voort heeft ingebracht. De VVD maakt zich ook wel zorgen over dat proces. Dit lijkt inderdaad een formaliteit. Vooral zijn punt, dat de onderhandelingen niet vlot gaan van de zijde van de gemeente, het verhaal van de heer Van der Voort, daar wil de VVD wel graag een reactie op krijgen. Dank u wel.

De heer Van Harn sluit zich aan bij de vorige sprekers. Dank u wel.

De heer Jumelet merkt op, dat het formeel juridisch allemaal appeltje eitje lijkt, om het maar even populair te zeggen. Het resultaat, gezien de inspraak, is toch niet het gewenste punt, waar men wil komen. Hij zou bijna de woorden van de heer Meester herhalen: wat kan ik voor u doen. De tekst die in deze hal staat. Het coalitieakkoord zegt dan: Lansingerland doet het. Laat men het dan ook eens doen. Laat men dit snel oplossen. De heer Van der Voort heeft in zijn laatste woorden opening gegeven. Verplaatsen zou helemaal niet ingewikkeld zijn, maar dan moet men er wel met elkaar uit komen. Hij hoopt van de wethouder te horen dat inderdaad de houding vanuit het college is: we willen er ook uit komen. Het bedrijf heeft, lezende het stuk van de Raad van State, heeft ook wel een aantal rechten opgebouwd. Kom op gemeente, laat men hier actief proberen er uit te komen, zodat de firma Van der Voort op een andere plek het bedrijf kan voort zetten op een normale manier, want uiteindelijk zijn daar ook mensen in dien en laat de gemeente zich daar ook hard voor maken. Hij is dus erg benieuwd wat de wethouder aangeeft.

De heer Blonk is al heel lang bezig, hij heeft ook vaak gesproken, met de gebroeders Van der Voort. Hij heeft dit samen gedaan met de heer Machielse van de VVD. Het probleem wat er ligt, is niet zozeer een ruimtelijke ordeningsprobleem, maar meer een financieel probleem ten gevolge van milieuwetgeving.

Hoe men het wendt of keert, dat kost het bedrijf geld, hoe vervelend dat ook is. Aan de andere kant moet de gemeente zich houden aan de regelgeving. Hoe dat bij elkaar komt: dat lukt niet helemaal. Dat is de inspanning die er is, dat is een inspanning van twee kanten. In die zin hoopt hij, dat er nog een finaal gesprek kan zijn, mogelijk met iemand anders er nog bij, om nog één keer te proberen om eruit te komen. Dat is in feite waar de schoen wringt. Dank u wel.

Toen de heer Dieleman dit bestemmingsplan aan het voorbereiden was met de bestuurlijke lus, dacht hij dat het gewoon een hamerstuk zou worden, want dat is namelijk gewoon wat de gemeente moet doen van de Raad van State. Dat is ook gewoon nog steeds zo. Het voorstel gaat de CU gewoon steunen. Naar aanleiding van de inspraak van de heer Van der Voort sluit hij zich aan bij de vorige sprekers. Het is goed om er nog een keertje goed naar te gaan kijken als college. Ook de CU is er langs geweest, de vorige keer toen dit bestemmingsplan op de agenda stond. Er werd toen over gesproken. De CU heeft aangegeven, dat de CU heel goed snapt dat de plek, waar ze nu zitten, vroeger een ideale plek was, maar met alle ontwikkelingen die daar hebben plaats gevonden tot de Groenzoom als natuur- en recreatiegebied is het inmiddels niet meer de goede plek. Men is echt op zoek naar waar een goede plek in de gemeente is, waar Van der Voort weer een nieuwe locatie kan vinden. Dat komt ook terug in de inspraaktekst van de heer Van der Voort. Hij hoort graag van de wethouder hoe het nu loopt en wanneer dit dossier een keer afgerond kan zijn en dat de gemeente daar een plek heeft wat meer past in de omgeving en de heren Van der Voort gewoon weer een mooie plek hebben, waar ze hun bedrijfsvoering kunnen voort zetten. Dat is een oplossing waar iedereen met elkaar naar op zoek is. Dank u wel.

De heer Xhemaili sluit zich aan bij voorgaande sprekers. Hij is benieuwd naar de reactie van de wethouder, waarom een mediator niet is aangenomen of waarom ze daar niet mee in zee gaan. Hij wil de wethouder ertoe brengen om een constructieve dialoog aan te gaan met de pandeigenaren om te kijken hoe de gemeente en de pandeigenaren eruit kunnen komen om een gezamenlijk win-win te creëren, voor zowel het gebied als de onderneming er een positief resultaat uit halen. Dank u wel.

Wethouder Arends spreekt allereerst haar dank uit voor alle aandachtspunten, die de commissie heeft mee gegeven. Het gaat met name over de onderhandeling met het bedrijf waar het hier om gaat. Qua bestemmingsplan is het heel duidelijk, wat de Raad van State verwacht van de gemeente en wat er voor ligt. Dat is nog iets anders dan de onderhandelingen met het bedrijf. Dit jaar heeft de raad een brief gekregen, dat er op 3 locaties een verkenning is gedaan. Op dit moment is men met een vierde locatie in verkenning. Zelf doet ze de onderhandelingen niet, dat doet haar collega, wethouder Abee doet de onderhandelingen. Veelvuldig worden daar gesprekken mee gevoerd. Over de mediator. Daar is bewust niet voor gekozen vanwege die onderhandelingen. Dat is een ander traject. Daar is bewust door de gemeente niet voor gekozen. L3B gaf het al aan: het is een inspanning van twee kanten. Dat klopt. In die onderhandeling vraagt dat van beide kanten een inspanning om er gezamenlijk uit te willen komen. Vanuit de gemeente is die inspanning er om er echt uit te komen. Dank u wel. De heer Jumelet vraagt of hij hieruit af mag leiden dat ze morgen met collega Abee, bij de koffie wellicht, toch de boodschap van deze commissie overbrengt, in de zin van: kom er nu uit. Laat men het dossier nou afsluiten. Op een gegeven moment moet men ook over de eigen schaduw heen stappen als gemeente. Wethouder Arends kan dit laatste niet beantwoorden. Ze kan wel zeggen dat ze uiteraard aan haar college overdraagt hoe deze vergadering is gegaan en de aandachtspunten die daarin zijn meegegeven. Er werd ook nog een vraag gesteld over hoe lang het bedrijf er nog kan zijn, die was ze nog even vergeten. Na deze vaststelling betreft dat 3 jaar. Dank u wel.

De voorzitter constateert, dat het voorstel als hamerstuk behandeld kan worden in de raad, met de toezegging dat deze wethouder de wethouder Abee informeert over deze bespreking.

De heer Meester heeft een punt van orde. Er was altijd de afspraak, dat om 23.30 uur gekeken zou worden of de vergadering nog afgerond zou gaan worden voor 24.00 uur of dat tot verlenging zal worden overgegaan. Er zijn niet zoveel punten meer, maar de rondvraag is tamelijk veel. Zou de rondvraag niet schriftelijk afgehandeld kunnen worden? De voorzitter merkt op, dat hij haar voor is. Haar insteek is om de rondvraag gewoon schriftelijk te beantwoorden en straks nog wel het punt ‘actualiteiten uit het college’. Dan hoopt ze dat het voor 24.00 uur klaar is. Ze wil nu de geurverordening naar voren brengen.

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

De heer Muis vindt het wellicht een hamerstuk, maar hij wil er toch nog kort iets over zeggen. Hier wordt voorgesteld om de verordening aan te passen van 100 meter naar 50 meter. De redenering is dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert omdat de geurcirkel toch al over bestaande woningen heen loopt. Dat begrijpt hij, maar voor omwonenden wordt het ook niet beter dan met die verordening. Het is in feite een bevestiging van de huidige praktijk. Er zijn geen zienswijzen ingediend, ook zijn er geen overlastmeldingen bekend, volgens het voorstel, dus dat is fijn, mooi. Er ontstaat dus meer ruimte voor

woningbouw op deze manier, maar er komen ook toekomstige bewoners. De vraag is dan: worden zij bij aankoop ook gewezen op de nabijheid van het bedrijf en mogelijke geuroverlast? Want ook hier gaat het om een bedrijf, wat in de loop van de tijd zal verdwijnen, weg bestemd is, maar ook hierbij de vraag: wat is dan de planning en binnen welke termijn moeten ze dan weg zijn? Dank u wel.

Voor de heer Jumelet is de verleiding heel groot om een link te leggen met het vorige agendapunt, maar dat zal hij niet doen. Waarom? De cirkel wordt kleiner gemaakt, overlast et cetera. Op het moment dat daar woningbouw komt, krijgt de raad dan over 2 of 3 jaar een voorstel om het bedrijf met de beesten en dieren uit te gaan plaatsen? Dan wordt geconstateerd dat de wind verkeerd staat, de nieuwe bewoners gaan klagen en dan zit men weer met een heel ander probleem. Die 50 meter is dan toch wel weer te beperkt. In het verlengde van de heer Muis heeft hij ook het idee dat men een weg op gaat, waarbij over een aantal jaar dit onderwerp opnieuw op de agenda staat. Eén vraag nog even. Die zin komt hij een aantal keer tegen, maar misschien is hij niet zo'n goede lezer, wellicht kan de wethouder helpen. Er staat namelijk: de wet geurhinder veehouderij biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden op gebiedsniveau af te wijken. Hij kan die voorwaarden nergens vinden in het stuk. Wat zijn dan die voorwaarden? Woningbouw? Hij kan het niet vinden.

Wat de heer Meester betreft een hamerstuk.

De voorzitter ziet geknik van de CU, hamerstuk.

Voor mevrouw Verhoef is het een hamerstuk, maar ze is wel benieuwd naar de antwoorden van de wethouder, bijvoorbeeld op de vragen van de heer Jumelet. Dank u wel.

Ook de heer Duk is heel benieuwd naar die antwoorden. Voor de rest is het een hamerstuk.

Wethouder Arends heeft opmerking van D66 gekregen: als er geen meldingen zijn, toekomstig woongebied, hebben zij daar dan geen last van? Het is een dorpse, landelijke omgeving, de ene deert dat, de ander niet. Zelf komt ze uit Friesland en ze vindt het heerlijk als ze koeien ziet en ook die geur ruikt, maar anderen zullen dat mogelijk niet hebben. Het betreft wel een tijdelijke situatie nog met een uitsterfconstructie. Een paardenhouderij in het zuiden van het gebied zijn particuliere grondeigenaren en zij moeten samen overeenstemming hebben, ook t.a.v. de aangereikte stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente om tot ontwikkeling te komen. In die zin verwacht het college dat daar in de toekomst een andere ontwikkeling gaat plaats vinden. De heer Jumelet vroeg naar de voorwaarden. Die staan in de bijlagen. De wethouder heeft ze zo even niet paraat, het is half twaalf, maar ze staan in de bijlagen. Kijk ernaar, mocht hij nog apart vragen hierover hebben, dan weet hij haar te vinden. Dit waren de twee belangrijkste punten. Dank u wel.

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

7a. Actualiteiten uit het college

De voorzitter merkt op dat twee insprekers de HSL problematiek hebben genoemd. Ze denkt dat de wethouder wel het e.e.a. kan melden.

Wethouder Fortuyn zal het kort houden, want er zijn nog maar een paar minuten en hij wil eraan mee werken om het voor twaalf te redden. Aanvullend op het overzicht 'stand van zaken' wil hij mede delen, dat was aangekondigd dat de notitie reikwijdte en detailniveau voor de plan MER voor de luchtruimherziening binnenkort ter inzage zal komen te liggen. Dat is inmiddels gebeurd. Op 10 september is het aangeboden. Dit betekent dat men vier weken de tijd heeft om hierop te reageren. Hij bereidt op dit moment de beantwoording voor om ook een zienswijze in te dienen, want hij heeft hier en daar nog wel wat kritiekpunten op die reikwijdte en detailniveau. Dat doet hij samen met de BRR. Dat heeft hij ook gemeld in de stand van zaken. Binnenkort kan de raad de zienswijze verwachten in de postbus. Er is geen commissievergadering meer, wat betekent dat het besproken moet worden in de raad van 3 oktober. Dat t.a.v. die nota reikwijdte en detailniveau luchtruimteherziening. Mevrouw Citterbartová vindt dat heel krap. Kan zij van een week tijd uit gaan? Wethouder Fortuyn meldt dat op 7 oktober de periode van zienswijzen indienen is afgelopen. Hij heeft dat niet in de hand, de gemeente hanteert perioden van 6 weken, maar hier krijgt hij 4 weken voor. Het is op 10 september binnen gekomen en er is geen commissieruimte meer voor. Hij doet zijn best om zo snel mogelijk de beantwoording te hebben en om het zo snel mogelijk bij de raad te krijgen, zodat de raad ook de tijd kan hebben m.b.t. de op- en aanmerkingen.

Wethouder Fortuyn gaat in op de insprekers m.b.t. de overlast van het geluid. Het college heeft die vraag ook gekregen via een artikel 37 vragen via L3B, de heer Blonk. Die vraag is vandaag beantwoord.

Daarin geeft het college klip en klaar aan, dat het college ook veel zorgen heeft over de ontwikkelingen die plaats vinden. Ook maken ze zich zorgen over het tempo van de bouwwerkzaamheden van de hinder beperkende maatregelen. In september is er een vervolgoverleg. Het duurt het college ook allemaal veel te lang. Echter, het college geeft ook aan te begrijpen, dat die testritten een treinenloop is die ook veiligheid in zich heeft en dat het ook getest moet worden en dat dat overdag heel lastig is. Dat blijkt ook wel in de schema's die voor liggen. Mocht de commissie het op prijs stellen, dat daar een zienswijze op ingediend wordt en dat er protest op gemaakt wordt, dan is het aan de raad om aan de wethouder te vragen om dat toch even voor te gaan leggen, het zo snel mogelijk de deur uit te sturen. Dan komt het ook in de raad van 3 oktober, dat gaat nog net met die 6 weken. Dan komt het naar voren en dan voert hij het uit. Het is niet dat hij niet wil, maar hij heeft wel begrip voor het feit dat die testritten gedaan moeten worden, omdat al die systemen getest moeten worden. Het gaat over 104 nachtritten in 3 jaar tijd, dus het is beperkt. Het is een overschrijding van 1 of 2 decibel, wat betrekking heeft op het nachtregime en de weekenden. Uiteindelijk komen er treinen, hoopt hij, die per saldo geluidsarmer zijn dan de Track locomotieven die er nu zijn. Ja, hij worstelt er een beetje mee, maar hij is gaarne bereid om daar iets van te maken en dat voor te leggen. Niet dat hij het niet wil, maar hij laat het aan de commissie over. Mevrouw Verhoef hoorde de wethouder zeggen, dat daar misschien de raad van 3 oktober voor zou kunnen zijn, maar de zienswijze moet wel voor eind september binnen zijn als de termijn van 6 weken na 19 augustus wordt gehandhaafd. De voorzitter hoorde inspreker zeggen: 30 september. Wethouder Fortuyn stuurt hem dan via de mail rond, zodat er nog op gereageerd kan worden. Hij dacht dat 3 oktober nog kon, maar als het 30 september is, moet hij zich aan die deadline houden. Maar de strekking moge duidelijk zijn, want uit de verhalen die hij gehoord heeft van de insprekers achter hem, heeft hij wel iets gehoord waar hij iets mee kan. Dan stuurt hij hem rond en dan legt hij hem ter consultatie neer. Dit gaat wel heel snel, merkt de voorzitter op. De vraagstelling is of de commissie c.q. de raad een zienswijze wil indienen. Dat is even de vraag, ja of nee.

De heer Blonk heeft aan het begin van de vergadering gevraagd om hem het eerst aan het woord te laten, omdat hij schriftelijke vragen heeft gesteld. Hij heeft gevraagd om antwoord voor vandaag en om daar nog even op in te gaan. Het wordt nu een beetje lastig. De voorzitter geeft hem dan nu het woord. De heer Blonk zegt dat zijn fractie teleurgesteld is, dat het college geen bezwaar gaat maken tegen die testritten in de nacht. Die testritten zijn nodig, dat begrijpt hij wel, maar dat de testritten hoofdzakelijk 's nachts gereden worden, gaat er bij L3B niet in. Het ministerie van I&W vindt het acceptabel, dat voor testritten overdag nauwelijks ruimte gemaakt wordt, omdat de dienstregeling er teveel last van heeft in de periode december 2019 – december 2021. Men wordt dan geconfronteerd met 104 testnachten, donderdag, vrijdag, zaterdag. De gezondheid van de inwoners weegt voor het ministerie dus aanzienlijk minder zwaar dan de HSL dienstregeling overdag. De vraag is dan hoeveel testritten er per nacht gaan gebeuren, want dat is onduidelijk. L3B vraagt het college toch bezwaar te maken tegen de testritten 's nachts. Stel in het bezwaarschrift dat ze overdag gedaan moeten worden. Hij hoort graag van de andere fracties of zij het met hem eens zijn, zodat het college dus toch bezwaar gaat maken en aan geeft: doe het overdag i.p.v. 's nachts.

Volgens de heer Muis is het niet realistisch om te gaan eisen dat al die testritten, die 104, overdag gaan plaats vinden. Hij zou toch wel enige nuance willen in een zienswijze. Hij zou graag willen inbrengen: wat er dan 's nachts gaat plaats vinden, moet geëvalueerd worden. Het is een periode van 3 jaar. Als dat erin opgenomen wordt, dan kan gekeken worden hoeveel overlast het geeft en of het wel op die manier 3 jaar voort gezet moet worden. Dank u wel.

De heer Van As sluit zich aan bij D66. De VVD wil de nuancering ook graag in de zienswijze indienen.

De heer Van der Stelt kan daar ook bij aansluiten. Daarnaast wil hij de wethouder oproepen om te kijken of duidelijk kan worden gemaakt hoe het vervolgtraject eruit ziet v.w.b. de schermen. In de beantwoording had hij er iets over gelezen, maar het blijft een beetje mistig hoe het precies verder gaat.

De heer Jumelet kan met de genuanceerde zienswijze instemmen.

De heer Dieleman deelt de verbazing van de fractie van L3B over de antwoorden vandaag van het college op de vragen die de heer Blonk heeft gesteld. Ook een goed plan om een zienswijze te schrijven, waarin aangegeven wordt dat het een ernstige verstoring van de nachtrust zou betekenen voor inwoners als al die testritten 's nachts gedaan zouden worden en dat men daar geen voorstander van is. Hij voelt wel wat voor de nuance die de heer Muis zojuist inbracht. Laat men duidelijk aangeven: die nachtrust, waar men ook altijd heel streng op is bij RTHA, die is echt heel belangrijk. Dan heeft hij er alle vertrouwen in dat het college die zienswijze prima op kan stellen. Het hoeft echt niet van de raad te zijn. Het is echt een bevoegdheid van het college om dat soort zienswijzen in te dienen. Het is een privaatrechtelijke

handeling. Hij stelt voor om het gewoon aan het college over te laten. Dan ziet hij die in afschrift wel verschijnen.

Mevrouw Citterbartová is heel blij dat de wethouder de mogelijkheid biedt om alsnog bezwaar in te dienen. Daar is GL echt heel blij mee. GL zou het liefst het voorstel zien wat inspreekster op tafel legde, namelijk eerst de geluidsmaatregelen treffen en dan pas de proefritten gaan doen. In hoeverre dat realiseerbaar is, maar het is wel het juiste wat men zou moeten doen als men het belang van de inwoners respecteert.

Ook mevrouw Verhoef sluit zich aan bij mevrouw Citterbartová. Men zou de goede volgorde moeten kiezen. Eerst die geluidsschermen en dan die testritten doen. Ze begrijpt, dat dat lastig ligt. Ze is blij dat de wethouder voorstelt om een zienswijze in te dienen. De PvdA steunt dat ook, met nuances zoals voorgesteld door de andere fracties. Dank u wel.

Wethouder Fortuyn ondersteunt de gedachte: eerst die schermen, dan die testritten. Maar men kan de planning zien. In januari 2020, wat heel dichtbij is, ziet hij het eerste scherm nog niet verschijnen. Laat men er realistisch in zijn. Men kan van alles doen, maar men moet ook pragmatisch zijn. Het college zal een stevig signaal uitsturen naar het ministerie, naar de staatssecretaris in dit geval. Hij laat de raad van de inhoud kennis nemen. De voorzitter merkt op, dat de raad dan kennis neemt van zowel die testritten als t.a.v. wat de heer Dietz naar voren gebracht heeft over de schermen. Wethouder Fortuyn zegt dat dat niet samen gaat. Er komt hier vanavond opeens een nieuw fenomeen om de hoek, waar hij absoluut niets van weet, dus hij zou dat even niet willen verknopen. Het is bij de voorzitter niet bekend, dat dit bij de wethouder niet bekend is. Het punt t.a.v. de testritten is wel helder, daar gaat de zienswijze over. De raad ziet hetgeen er door het college op papier gezet wordt met belangstelling tegemoet. Over het andere onderwerp krijgt men nog wel een keer wat te horen, denkt zij.

De heer Jumelet had nog een vraag. Hij zou willen voorstellen om standaard nog een onderwerp toe te voegen: het grote onderwerp rondom de stikstof. Dat zou hele grote consequenties kunnen hebben voor de gemeente en de bouwprogramma's. De ontwikkelingen gaan natuurlijk nu van start, landelijk en provinciaal. Hij wil voorstellen om dat toe te gaan voegen aan de rapportage. Het betreft woningbouw. De voorzitter vindt de vraagstelling helder. Zij probeert pragmatisch te denken: hoe gaat men om met stikstof en waar wordt de gemeente mee geconfronteerd? De vraag ligt er nu. Zij stelt voor dat het college er even op terug komt. Laat men kijken hoe dat op een zeer pragmatische manier opgelost kan worden. Helder.

7b. Actualiteiten uit de commissie
Geen opmerkingen.

7c. Verbonden partijen
Geen opmerkingen.

8. Rondvraag en sluiting
Op de rondvragen komt een schriftelijke beantwoording. De voorzitter dankt aanwezigen voor alle inzet. Zij sluit de vergadering om 23.58 uur. Wel thuis.

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

Aan de leden van de gemeenteraad

Ruimte & Economie
Gebiedsontwikkeling & Vastgoed
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Jeroen Boudestijn
Telefoon
14 010
E-mail
info@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum 11 september 2019
Ons kenmerk U19.06728

Onderwerp **RES: stand van zaken en inzet gemeente**

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief d.d. 28 juni 2019 informeerden wij u over de RES en specifiek over de stand van zaken van het proces, de projectstructuur en de rol van het college en de gemeenteraad. In september en oktober worden er vanuit de RES-organisatie regionale informatiebijeenkomsten voor raadsleden georganiseerd, waarvoor u een uitnodiging heeft ontvangen.

Tijdens de recente raadsvergadering over de visie Lansingerland Duurzaam is er een motie (M2019-024) ingediend die opriep in september 2019 de actuele stand van zaken over de RES aan te geven richting de commissie Ruimte, evenals de inzet van de gemeente in het verdere proces. Met voorliggende brief geven wij hieraan invulling.

Om te voorkomen dat reeds verstrekte informatie wordt herhaald, zullen wij onderstaand vooral een aantal zaken verduidelijken ten aanzien van de RES. Ook geven wij puntsgewijs de hoofdlijn weer van onze inzet in het verdere proces. Tijdens de actualiteitenbespreking in de commissievergadering van 17 september aanstaande zal wethouder Abee de meest recente ontwikkelingen mondeling toelichting.

RES
De RES is een instrument om met maatschappelijke betrokkenheid te komen tot regionale keuzen voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en energie infrastructuur. De RES is ook een manier om de samenwerking tussen alle regionale partijen (overheden en maatschappelijke organisaties) te organiseren in voorbereiding op concrete projecten die voortkomen uit de RES. Tot slot is de RES een product waarin staat beschreven welke strategie de RES-regio hanteert om lokale/regionale energiedoelstellingen te bepalen en te behalen. De RES heeft een horizon van 2030 met een doorkijk naar 2050.

Proces tot nu toe
Op 3 november 2017 is in het Bestuurlijk Netwerk Energie MRDH gesproken over het gezamenlijk opstellen van een Energiestrategie voor de regio Rotterdam - Den Haag. Daartoe zijn gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd. Door de gezamenlijke colleges is ingestemd met deelname aan dat proces.

In het Klimaatakkoord is opgenomen dat er landelijk regio's gevormd dienen te worden waarbinnen een RES tot stand komt. Begin 2018 is de RES-regio Rotterdam-Den Haag begonnen met het vormgeven van de Energiestrategie voor deze regio. Wij maken van deze regio onderdeel uit. Het RES proces speelt zich ook nadrukkelijk op een regionaal niveau af; er kan lokale input worden geleverd, maar afwegingen worden altijd in regionaal verband gemaakt. Bestuurlijk opdrachtgeverschap vindt onder voorzitterschap van de Delftse wethouder Brandligt plaats via het tevens regionaal georganiseerde Bestuurlijk Netwerk Energie MRDH.

De afgelopen periode is met name gewerkt aan de totstandkoming van het hieronder toegelichte Energieperspectief 2050. Belangrijke notie is dat dit Energieperspectief 2050, als onderdeel van de bredere regionale Energiestrategie, *niet* de RES is in de zin van het Klimaatakkoord. Formeel weten wij pas dat er een RES moet komen en aan welke eisen die dan moet voldoen, bij de ondertekening van de Klimaatakkoord medio oktober. De Energiestrategie zoals die nu voorligt, dient te worden gezien als een bouwsteen voor de uiteindelijke RES voor onze regio, oftewel de RES 1.0 in de zin van het Klimaatakkoord.

Deze Energiestrategie vormt de basis voor de energietransitie in deze regio en bestaat uit een tweetal documenten:

1. Het Basisdocument (bijlage 1) met daarin een gedeelde feitenbasis rond de energieopgave in de regio. Dit is een feitelijke momentopname van medio 2018 en deed dienst als de start van de regionale samenwerking op het energiedossier.
2. Het Energieperspectief 2050 (bijlage 2) met daarin een toekomstbeeld van de energie-voorziening in de regio Rotterdam Den Haag per 2050. Het toekomstbeeld wordt gevormd door ruimtelijk-energetische ontwerpprincipes en bevat onder andere een energiebalans (opwekking, vraag) en een financiële vertaling. Dit vormt de basis voor (regionale) richting en de latere prioriteitstelling van de energieopgave.

Met de voorliggende stukken wordt een 'ruimtelijk-energetische stip' aan de horizon gezet. Er worden nadrukkelijk nog geen keuzes gemaakt over *hoe* er naar die stip zal worden toegewerkt. Hieraan zal worden gewerkt in het komende RES-proces.

In onze vergadering van 10 september jl. stemden wij in met het Energieperspectief 2050 als gemeenschappelijk toekomstbeeld voor onze regio. Ook stemden wij in met de voortgezette samenwerking met de regiopartijen om toe te werken naar de RES 1.0. De regio is naar ons oordeel het juiste schaalniveau om de energietransitie vorm te geven, omdat veel energievraagstukken het lokale niveau ontstijgen. Onderlinge samenwerking en afstemming is nodig om in Lansingerland de transitie efficiënt en doelmatig te laten verlopen. Daarnaast biedt het Energieperspectief vroegtijdige aanknopingspunten voor ons eigen ruimtelijk beleid, waar wij continue de koppeling mee leggen.

Vervolgproces
Vanaf september zijn op hoofdlijnen de navolgende mijlpalen te onderscheiden in het RES-proces. Er is daarin sprake van een wijziging ten opzichte van wat er in onze brief van juni stond. In die brief meldden wij dat –conform de toen geldende regionale afspraken- er geen besluitvorming van de raad over de concept RES zal worden gevraagd. Voortschrijdend inzicht en de verwachtingen over de inhoud van de concept RES overwegende, is er voor gekozen dit concept wél aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.

TIJDSINDICATIE	MIJLPAAL
2019	
september	Subregionale raadsinformatiebijeenkomsten RES te Rotterdam, Westland, Spijkenisse en Delft.
10 oktober	Besluitvorming college over Energieperspectief 2050 regio Rotterdam - Den Haag gereed. Vaststelling door college, ter kennisname naar de commissie ruimte.
oktober	Ondertekening Klimaatakkoord. Formele start RES proces, en opwerken Energiestrategie 2050 naar RES 1.0 in de zin van het Klimaatakkoord.
2020	
1 juni	Concept RES gereed. Of zes maanden na ondertekening Klimaatakkoord. Aanbieden aan Nationaal Programma RES. Nationale optelsom. Besluitvorming door college, kennisname raad.
juni - oktober	Verdeling eventuele restopgave 35 TWh energieopwekking op land.
2021	
maart	RES 1.0 gereed. Of achttien maanden na ondertekening Klimaatakkoord. Vaststelling door college en vaststelling gemeenteraad.

2023	
maart	RES 2.0 gereed. Twee-jaarlijkse actualisatie RES.

Met het –mede door vaststelling ervan door ons college- definitief worden van het Energieperspectief 2050, is er een in de regio breed gedragen bouwsteen voor de nog op te stellen RES 1.0. Op basis van het Energieperspectief 2050 zal het vervolgtraject zich richten op het uitwerken van regionale prioriteiten en het maken van een regionaal uitvoeringsprogramma. In het laatstgenoemde document worden de gekozen uitvoeringsprioriteiten operationeel gemaakt en aangevuld met elementen die mogelijk vanuit het landelijke RES proces worden gevraagd. Dit document geeft inzicht in de wijze van samenwerken, besluitvorming, rollen en taken. Tevens zal het Energieperspectief 2050 worden ‘’opgewerkt’’ naar de RES 1.0.

Uitgangspunten in het vervolgproces
Op dit moment is er nog geen sprake van het nemen van ruimtelijke besluiten, bijvoorbeeld in de zin van het aanwijzen van zoekgebieden voor de grootschalige opwek van elektriciteit. In het vervolgproces, waarin wordt toegewerkt naar de RES 1.0, zullen dergelijke keuzes wel gemaakt worden. Om te borgen dat regionale keuzes in de pas blijven lopen met onze eigen beleidsambities (zoals neergelegd in o.a. de omgevingsvisie en de duurzaamheidsvisie) is het van belang goed aangehaakt te blijven op het RES-

proces. Zo kan er continue inhoudelijke input geleverd worden en wordt voorkomen dat wij verrast worden door de keuzes van anderen.

Onderstaand treft u de uitgangspunten die wij als college belangrijk vinden in het verdere ambtelijke en bestuurlijke RES-proces. Onze inzet in het verdere RES-proces zal zich voltrekken langs deze lijn.

- Lokaal blijft lokaal: de RES ziet op regionale verbindingen, die weliswaar een lokale (ruimtelijke) impact zullen hebben, maar afwegingen over concrete lokale ontwikkelingen zullen te allen tijde ook lokaal worden afgewogen.
- Wij willen niet verrast worden door eventuele zoekgebieden voor de opwek van grootschalige duurzame energie binnen onze gemeentegrenzen. Het kan niet zo zijn dat er in regionaal verband afspraken daarover worden gemaakt die ons raken, maar waar wij niet bij betrokken zijn geweest. Wij zitten dan ook proactief in het proces.
- Eenheid van beleid: wat in regionaal verband wordt afgesproken is niet strijdig met lokaal beleid. Concreet betekent dit dat regionale beleidskaders in overeenstemming (of in ieder geval niet strijdig) zijn met de beleidskaders van de gemeente Lansingerland. Het gaat dan in ieder geval over de (in ontwikkeling zijnde) omgevingsvisie, de duurzaamheidsvisie, de warmte-transitievisie en het beleid voor biomassa en zonne-energie. Intern zorgen we ervoor dat de processen voor deze beleidskaders op elkaar zijn afgestemd.
- Waar het gaat over warmte, is het belangrijk dat de RES aansluit op lokale projecten en initiatieven die de komende jaren ontplooid worden in onze gemeente, bijvoorbeeld in het kader van de Transitievisie Warmte. Lokale projecten die bottom-up worden georganiseerd door onze bewoners of ondernemers, acht het college van groot belang voor het draagvlak van de energietransitie.
- Betaalbaarheid voor de burger is voor ons een uitgangspunt in de keuzes die gemaakt worden in het kader van de RES. Dit raakt ook het belangrijke punt van kostenefficiëntie: waar mogelijk kiezen we voor de inzet van technieken waarmee de meest optimale balans wordt gevonden tussen (maatschappelijke) kosten en energieopbrengst. Naarmate de tijd verstrijkt en het innovatief vermogen van de markt toeneemt, blijven we keuzes voor technieken continue langs deze maatlat leggen.
- Windenergie is een bijzonder moeilijk in te passen opgave gebleken binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland. Gecommitteerd aan de landelijke 49% CO2-emissiereductie opgave en de daaruit volgende provinciale windenergietaakstelling, blijft het college de (on)mogelijkheden voor windenergie nader beschouwen, maar is realistisch over de ruimtelijke beslaglegging hiervan.
- De glastuinbouw als belangrijke economische motor krijgt expliciete aandacht in het proces.

Hoe verder?
In het vervolgproces creëren we duidelijkheid ten aanzien van:
- Accenten voor regionale activiteiten;
- Het beeld over de combinatie ruimte en energie;
- Welke processen nu en welke later gestart kunnen worden.

Als deze duidelijkheid er is kunnen de regionale prioriteiten op een nader te bepalen wijze worden vastgesteld en kan het regionaal uitvoeringsprogramma energie worden opgesteld. Dit laatste betreft een meerjarige samenwerking gericht op het verder brengen van de regionale prioriteiten. De gekozen uitvoeringsprioriteiten worden hierin operationeel gemaakt en aangevuld met elementen die mogelijk vanuit het landelijke RES proces worden gevraagd.

Met het voorgaande beschouwen wij motie ‘Regionale Energiestrategie RES’ (M2019-024) als afgedaan. Wij informeren u over de voortgang van de RES in onze (periodieke) informatiebrieven en leggen de RES 1.0 conform bovenstaand schema ter besluitvorming aan u voor.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):
1. Basisdocument T19.13606
2. Energieperspectief 2050 T19.13604



BASISDOCUMENT: Regionale energiestrategie regio Rotterdam Den Haag

Betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening in 2050

DEFINITIEF
31 augustus 2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 2

1.1 ACHTERGROND 2
1.2 DOEL BASISDOCUMENT 2
1.3 DOELGROEP, STATUS EN GEBRUIK DOCUMENT 3

2 DE REGIONALE ENERGIESTRATEGIE 4

2.1 DOEL EN WERKING VAN DE RES 4
2.2 RESULTAAT 4
2.3 SCOPE EN AFBAKENING 5
2.4 UITGANGSPUNTEN TOTSTANDKOMING 6
2.5 MEERWAARDE VAN REGIONALE SAMENWERKING 8

3 HOOFDLIJN 9

3.1 ENERGIEVRAAG 9
3.2 AANBOD VAN HERNIEUWBARE ENERGIE 11
3.3 SYNERGIE 13

4 RUIMTELIJKE & ENERGETISCHE ANALYSE 16

4.1 INLEIDING 16
4.2 HUIDIGE ENERGIEVRAAG 16
4.3 TOEKOMSTIGE ENERGIEVRAAG 18
4.6 CONVERSIE EN OPSLAG 32

5 BIBLIOGRAFIE 35

A KAARTBIJLAGE 38

B WERKWIJZE EN UITGANGSPUNTEN 57

C ONDERBOUWING VRAAGONTWIKKELING 61

C.1 WONEN EN UTILITEIT 61
C.2 GLASTUINBOUW 62
C.3 INDUSTRIE 63
C.4 VERKEER EN VERVOER 63

D VERGELIJKING POTENTIE RES MET ENERGIEMIX INVENTARISATIE VAN OVERMORGEN 65

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De energietransitie is volop aan de gang. Ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. De publieke partijen in de regio Rotterdam Den Haag hebben de ambitie uitgesproken om in 2050 een betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening te hebben: een vrijwel CO_2 vrije energievoorziening in 2050.

Om deze ambitie te verwezenlijken zijn de regiopartijen aan de slag met een Regionale Energiestrategie (RES). Bestuurlijke afspraken zijn hierover begin 2018 gemaakt. In dit kader is het consortium van APPM, CE Delft en Generation.Energy ingeschakeld. Het opgestelde Plan van Aanpak biedt procesmatige en inhoudelijke handvatten voor de totstandkoming van de RES. Hierbij wordt nadrukkelijk aangesloten op hetgeen al gebeurt en uitgezocht is in de regio.

1.2 Doel basisdocument

Dit Basisdocument heeft als doel om het gezamenlijke vertrekpunt voor de regiopartijen te markeren, van waaruit de RES verder ontwikkeld wordt. Dit is de basis voor keuzes over de regionale ambitie, ontwikkel- en oplossingsrichtingen. In het genoemde Plan van Aanpak (PvA) is dit nader toegelicht. Door de aard van de opgave en de organisatorische/bestuurlijke context hiervan is het belangrijk om een gezamenlijk beeld te formuleren. Dat is nodig samen stappen te kunnen zetten rondom deze opgave.

Om te bewerkstelligen dat dit Basisdocument dient als gezamenlijk vertrekpunt, geeft het antwoord op de volgende twee vragen:

1. Wat is en doet de RES?
   Dit document geeft een beschrijving en kleuring van doel, scope, werking en uitgangspunten, zoals eerder geformuleerd in de uitgangspuntennotie 'Energiestrategie Regio Rotterdam Den Haag, dd. 18-12-2017'.

2. Wat is de opgave in energetische en ruimtelijke zin?
   Dit document geeft een ruimtelijk-energetische analyse van de regio, die de opgave duidt. Dat gebeurt door de huidige energievraag en –aanbod in beeld te en te laten zien waar de ruimtelijk limieten liggen t.a.v. opwekking van warmte en stroom.

Hoofdstuk 2 van dit document gaat in op de eerste bovenstaande vraag, hoofdstuk 3 gaat kort in op de tweede. Aansluitend geeft hoofdstuk 4 een uitgebreider inzicht in de analyses die zijn toegelicht in hoofdstuk 3.

1.3 Doelgroep, status en gebruik document

In het verlengde van hetgeen in voorgaande paragraaf is vermeld, is dit document primair bedoeld voor de betrokkenen bij de vorming van de Regionale Energiestrategie en hun achterbannen (door een gezamenlijk vertrekpunt te markeren voor keuzes in de vorming van de RES). Het is niet opgesteld met het doel om extern te communiceren rondom deze opgave.

Om het beoogde doel van dit document goed te kunnen vervullen, is het nodig om dit ambtelijk te verankeren. In deze versie zijn de opmerkingen en reacties rondom het ambtelijke atelier van 14 juni jl. verwerkt.

2 De Regionale Energiestrategie

Dit hoofdstuk geeft, in aanvulling op hetgeen hierover vermeld is in het plan van aanpak, nadere invulling aan hetgeen de RES behelst. Hierbij sluiten we aan op de tot nu toe ingezette lijn in de regio. Daarmee is de eerder opgestelde uitgangspuntennotitie een belangrijk vertrekpunt. Tegelijkertijd is bekend dat er – bijvoorbeeld rondom het traject van het klimaatakkoord – veel inzichten in ontwikkeling zijn. Precies daarom is het goed om een gezamenlijk beeld te definiëren. Onderstaande zal met het oog daarop getoetst worden bij de deelnemers aan het ateliers.

2.1 Doel en werking van de RES

Het doel van de RES is om concreet te maken op welke manier de regio werkt aan de doelstellig van een vrijwel CO_2 vrije energievoorziening in 2050. Het vormt daarmee het gezamenlijke fundament voor regiopartijen om invulling te geven aan die ambitie.

Dit doet de RES door te:

- *Verbinden*: Het bijeenbrengen van partijen, sectoren, opgaves en schaalniveaus rondom. De energietransitie doorsnijdt allerlei traditionele bestaande ordeningen en vormt hiermee met recht een integrale opgave.
- *Versnellen*: Er gebeurt al veel in de regio. De RES zoekt naar kansen en combinaties, verbindingen en opschalingsmogelijkheden, waarbij we aansluiten op bestaande initiatieven en plannen.
- *Concretiseren*: Van abstracte (ver weg) opgaven en ambities naar (de basis voor) concrete plannen en afspraken. Inzichtelijk maken wat nodig is in energetische en ruimtelijke zin, en concrete keuzes adresseren, interventies en plannen benoemen.
- *Toedelen van eigenaarschap*: Wie gaat over welk deel van de opgave en wie gaat nu waar wat doen? Hoe de opgave verdelen over de tijd? En over schaalniveaus? Wie kunnen we waarop aanspreken?

2.2 Resultaat

De RES beschrijft…

- *wat de omvang van de regionale bijdrage is aan de opgave om tot een vrijwel CO_2 vrije energievoorziening voor de regio te komen*. Het concretiseert hiermee de regionale ambitie en omvang van de regionale bijdrage aan de CO_2-reductie.
- *hoe de regio (strategisch) deze ambitie op hoofdlijnen gaat bewerkstelligen*: hoe vertaalt de regionale ambitie rond CO_2 zich naar een ruimtelijke en energetische opgave? Waarop zet de regio in, welke principes, interventies, maatregelen, en wie dat gaat doen? Dat omvat in elk geval:
  - een samenhangend handelingsperspectief voor de regio: de voorgenomen route richting het einddoel en de bijbehorende principiële (ontwerp-)keuzes.
  - een aanzet tot een uitvoeringsagenda/-programma: een beschrijving van wie (welke partij) gaat wat wanneer doen met welke CO_2-impact. Dit hoeft nog geen sluitend verhaal te zijn,

maar biedt wel inzicht in de ambitie. Ook als basis voor de regionale inzet richting het Klimaatakkoord.

Bovenstaande krijgt gaandeweg vorm, op basis van tussenproducten. Dit basisdocument vormt daarin het eerste, door een beschrijving te geven van de omvang van de opgave en de ruimtelijke consequenties hiervan. Aansluitend ontwikkelen de deelnemende partijen verschillende perspectieven, als mogelijk ontwikkelingspaden naar de doelstelling.
De RES vormt het vertrekpunt voor (verdere) uitvoering van de genoemde agenda. De RES is dan ok geen eindstation. De RES vormt het vertrekpunt voor een langjarige opgave, waarbij de strategie en maatregelen zo nodig op basis van monitoring kunnen worden bijgesteld (adaptief).
Daarbij geldt dat publieke regiopartijen zich verbonden hebben aan deelname aan het opstellen van de RES, hetgeen gebeurt in een samenwerking op vrijwillige basis. Het instemmen met de resultaten en de wijze waarop deze wordt benut voor gemeentelijk energiebeleid en uitvoering daarvan, blijft aan de lokale besturen.

2.3 Scope en afbakening

Onderstaande geeft de hoofdlijn van de voorgenomen scope van de RES. De specifiekere inhoudelijke uitgangspunten, ook te behoeve dan de regio-analyse, komen in hoofdstuk 3 aan de orde.

- Haven Industrieel Complex (HIC): Dit kent een eigen gebiedsopgave met eigen verantwoordelijken. De regio treedt niet in de uitvoering daarvan. De RES stemt af op raakvlakken en afhankelijkheden in de vorm van netto stromen (elektriciteit, warmte, CO2, etc): hier liggen mogelijk kansen voor opwekking, levering, conversie en buffering van stroom en warmte die benut kan worden in b.v. de gebouwde omgeving of voor transport. Dit gebeurt via het Havenbedrijf als vertegenwoordigers van deze opgave.
- Glastuinbouw: De glastuinbouw kent een eigen sectorale opgave vanuit de klimaattafel landbouw en landgebruik, waarvan de uitvoer belegd is bij de Greenport West-Holland. In de Greenport zijn ook de betrokken gemeenten en de provincie aangesloten. De Glastuinbouwbedrijven maken echter wel onderdeel uit van de gebouwde omgeving en de bijbehorende energievraag en –aanbod zijn hiermee wel onderdeel van de RES. Er vindt nauwe afstemming plaats (via de Greenport West-Holland) over het benutten van kansen voor gebruik, opwekking cq. levering van warmte en stroom voor de gebouwde omgeving.

- Mobiliteit: Emissies van zeevaart en luchtvaart vallen buiten de scope. Het wegverkeer en de binnenscheepvaart worden meegenomen voor wat betreft de energievraag die het genereert. In de RES wordt niet gekeken naar hoe gemeenten de emissies van mobiliteit kunnen reduceren. Deze opgave is belegd bij de MRDH, waarmee afstemming kan plaatsvinden.

- Thema's klimaatakkoord: In lijn met de nu bekende ontwikkelingen rondom het Klimaatakkoord:

- Wordt gefocust op de onderdelen ‘Gebouwde Omgeving’ en ‘Elektriciteit’.
- Wordt ‘Mobiliteit’ meegenomen voor wat betreft de energievraag die het genereert;
- Wordt ‘Industrie’ voor zover deze onder een eigen gebiedsaanpak of sectorafspraken vallen enkel meegenomen vanuit hun raakvlakken met Gebouwde Omgeving en Elektriciteit (zie ter illustratie het HIC). Verspreide industrie die niet onder de sectorafspraken vallen vormen onderdeel van de RES.
- Wordt ‘Landbouw en Landgebruik’ buiten beschouwing gelaten met uitzondering van de glastuinbouw. In deze regio is er voor gekozen om de energievraag en –aanbod van de glastuinbouw mee te nemen in de RES.

- CO_2 / PJ: De RES focust op (reductie van) CO_2 en richt zich dan ook op de bijdragen hierin. Het energieverbruik (PJ) en -voorziening (bronnen) zijn hierbij sterk bepalend.

- Schaal: De RES richt zich primair op bovenlokale en regionale interventies en bijdragen die kansen bieden mb.t. het bereiken van de doelstelling. Gemeentelijke / lokale bijdragen zijn ook hierbij randvoorwaardelijk: de regionale opgave wordt ook gedefinieerd door hetgeen lokaal invulling krijgt. Tevens kan de RES een verzoek (claim) richting het Rijk omvatten.

- Wind op zee: Voor de productie van windenergie is alleen de potentie van wind op land berekend. In het proces van de RES zal samen met het Rijk antwoord moeten worden gevonden over gebruik van wind op zee binnen een RES.

- Governance: Vanuit het klimaatakkoord wordt aangestuurd op een vorm van aansturing, afstemming en monitoring. De huidige opzet van de RES voorziet daar niet in. De governance vormt geen onderdeel van huidige opdracht en werkzaamheden.

2.4 Uitgangspunten totstandkoming

De RES komt tot stand in een interactief proces met de betrokken regiopartijen: De RES is van regiopartijen en zal daarmee door, met en voor regiopartijen moeten worden opgesteld. De ambtelijke en bestuurlijke ateliers vormen hierin de sleutelmomenten.
Voor wat betreft de bijdragen aan de opgave geldt ‘lokaal wat kan, bovenlokaal en regionaal wat moet en/of effectiever kan.’ Zie hierbij ook het punt ’schaal’ in 2.3.

Besluitvorming vindt plaats via huis van Thorbecke, hetgeen wil zeggen dat elke individuele partij over zijn of haar betrokkenheid in de doelstellingen van de RES gaat. Dit vraagt om een zorgvuldig proces rondom het betrekken van de achterbannen door elke partij.

Beleidsvolgend / -bepalend?
Voor de potentie-inschatting (zie hoofdstuk ruimtelijk-energetische analyse) zijn de huidige kaders en regels het vertrekpunt. Tegelijkertijd willen we bij het verkennen van oplossingsrichtingen (‘perspectieven’) ook ingaan op benodigde en beïnvloedbare aanpassing van de kaders.

Dit bepaalt mogelijk een deel van de (aanzet voor de) uitvoeringsagenda: welke kaders, regels en instrumenten moeten worden ontwikkeld en/of aangepast.

2.5 Meerwaarde van regionale samenwerking

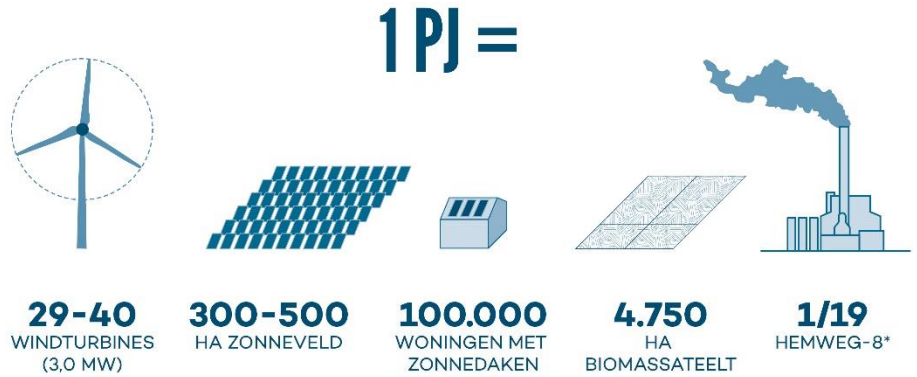
De regionale samenwerking rondom de RES biedt – mogelijk ten overvloede – op hoofdlijnen de volgende voordelen mee:

- Mogelijkheden synergie te vinden en zo te komen tot een sterker en slimmer (energie-)systeem. De regio vormt het juiste niveau om kansen, slimme oplossingen, combinaties en schaalvoordelen te vinden en oogsten om impact te hebben. Slimme, efficiënte keuzes en inrichting van het energiesysteem vragen ook beschouwing vanuit regionaal niveau. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de ontsluiting van duurzame bronnen, ontwikkeling netwerken, opslag en conversie, afwegingen rondom robuustheid van het systeem (leveringszekerheid, balancering, etc).
- De opgave brengt bovenlokale / regionale ruimtelijke afwegingen mee.
- Gezamenlijkheid in de strategie en plannen zorgt voor impact, ook bij regionale stakeholders en andere gesprekspartners (Provincie, andere regio's, Rijk, etc). Denk hierbij mogelijk ook aan lobby.
- Samenwerking biedt schaalvoordeel (ook in advies en onderzoek) dit geldt onder andere voor samenwerking kennisontwikkeling en kennisuitwisseling.
- Daarnaast volgt de RES de ingezette lijn vanuit het IBP en het klimaatakkoord op de schaal van regio's.

3 Hoofdlijn

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste hoofdlijn van de ruimtelijke en energetische analyse weergegeven. De nadere uitwerking van deze hoofdlijn is te vinden in hoofdstuk 4. Alle energievraag en aanbod is uitgedrukt in PJ. Zie Figuur 1 voor een duiding van de omvang van 1 PJ energie.

Figuur 1. De energie-inhoud van 1 PJ.

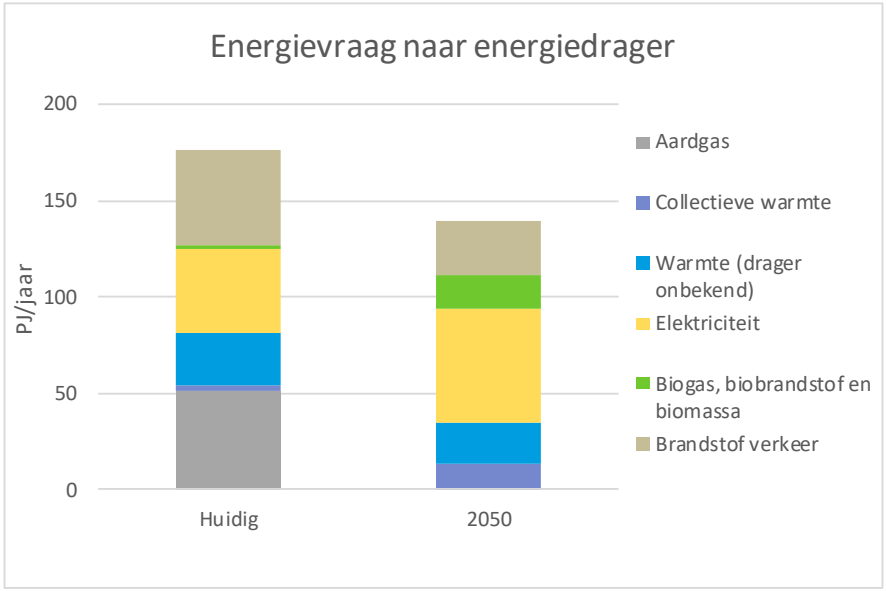


3.1 Energievraag

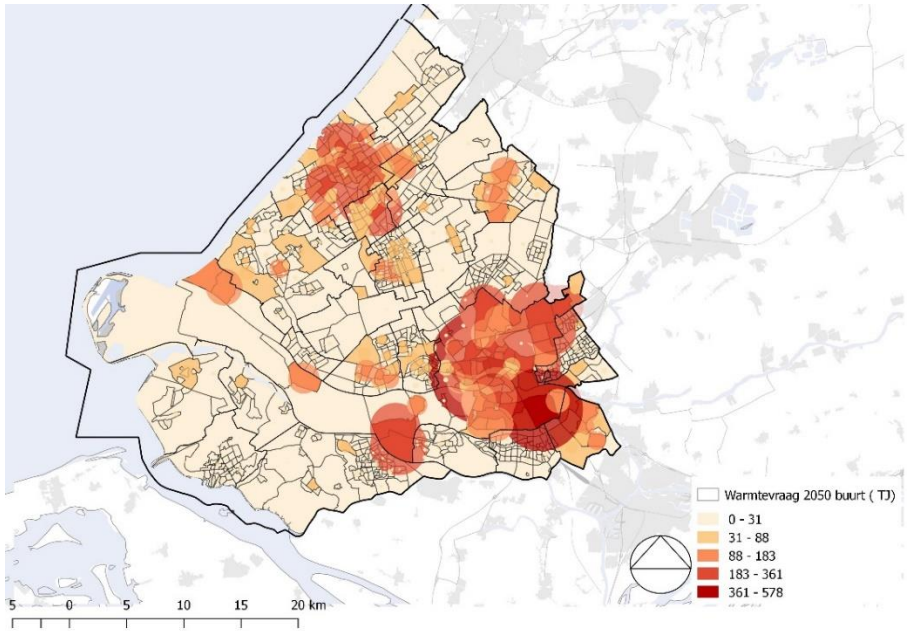
Figuur 2. geeft de energievraag weer van de regio, nu en in 2050. In deze weergave zijn de emissies buiten de scope van landbouw, het HIC, scheepvaart en luchtvaart (goed voor een aanvullende vraag van 630 PJ) niet opgenomen.

De verwachte toekomstige energievraag in de regio is berekend met behulp van het CEGOIA model van CE Delft. Hierbij is voor woningen en utiliteit een prognose gemaakt van het besparingspercentage en de toekomstige energiedragers. De prognose van verkeer sluit aan op de studie naar de ontwikkelingen van mobiliteit in de regio (CE Delft, 2018), waarbij de trend is geëxtrapoleerd op basis van de WLO (PBL & CPB, 2015/2016). De verdeling van de energiedragers van het verkeer is afgeleid uit scenario's uit de WLO. Voor de glastuinbouw is een toename van 30% op de elektriciteitsvraag en een besparingspercentage van 30% verondersteld voor de warmtevraag. In totaal daalt hiermee de totale energievraag in de regio met zo'n 20% tot circa 140 PJ per jaar.

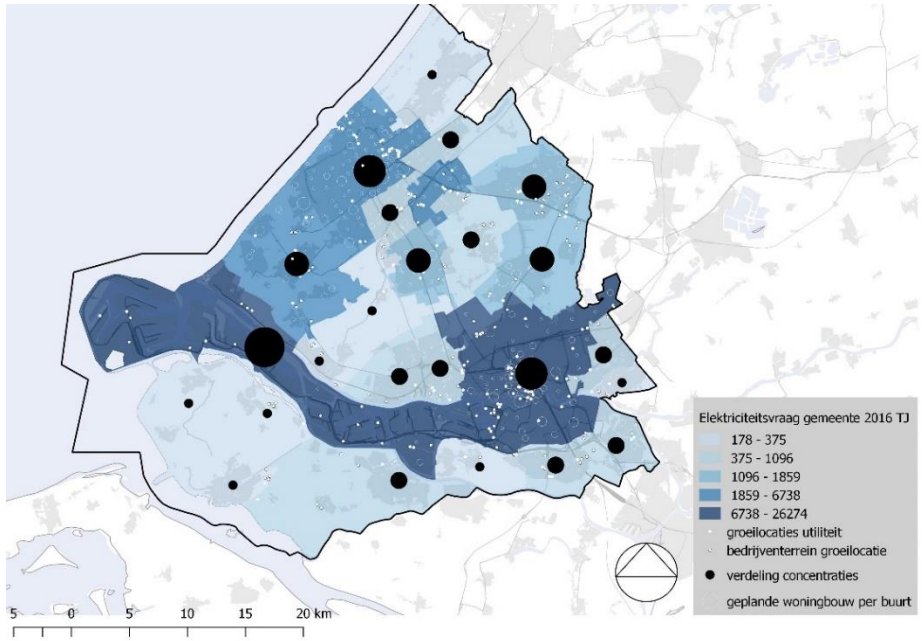
Figuur 2. Energievraag regio Rotterdam Den Haag, nu en in 2050.



Figuur 3. Ruimtelijke verdeling van de warmtevraag in 2050 (exclusief glastuinbouw en industrie)



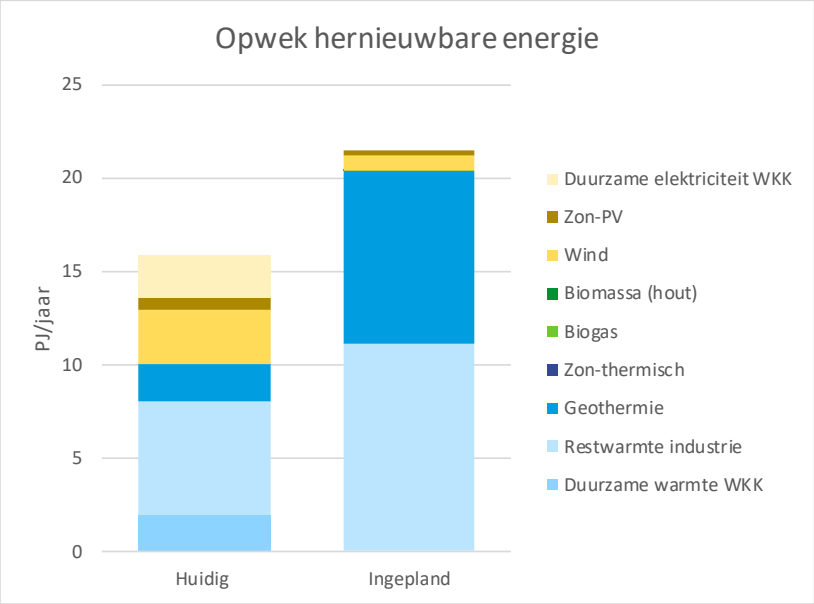
Figuur 4. Ruimtelijke verdeling van de huidige elektriciteitsvraag. met een projectie van de geplande groei voor wonen en utiliteit.



3.2 Aanbod van hernieuwbare energie

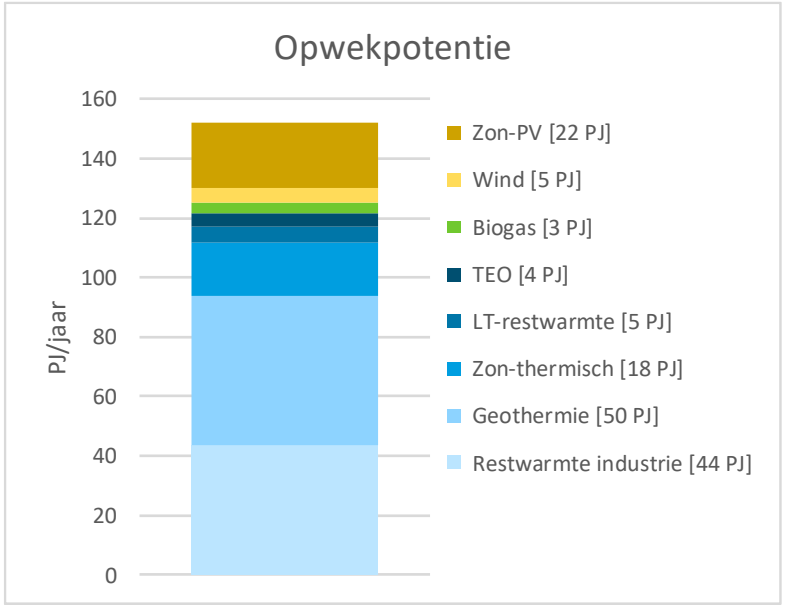
In onderstaand figuur zijn de huidige duurzame energiebronnen weergegeven, en de ingeplande en gerealiseerde projecten die zijn aangedragen door de gemeenten in de regio. Er zit een onbekende mate van overlap tussen deze beide inventarisaties, maar deze kunnen, zeker voor de ingeplande warmteprojecten, bij elkaar worden opgeteld. Momenteel wordt er ca 16 PJ aan hernieuwbare energie in de regio opgewekt. De huidige – en ook toekomstige – energievraag overstijgt de huidige productie met een factor 4-9.

Figuur 5. Huidige en ingeplande projecten aan hernieuwbare energie. Er zit een overlap tussen deze twee staafdiagrammen.

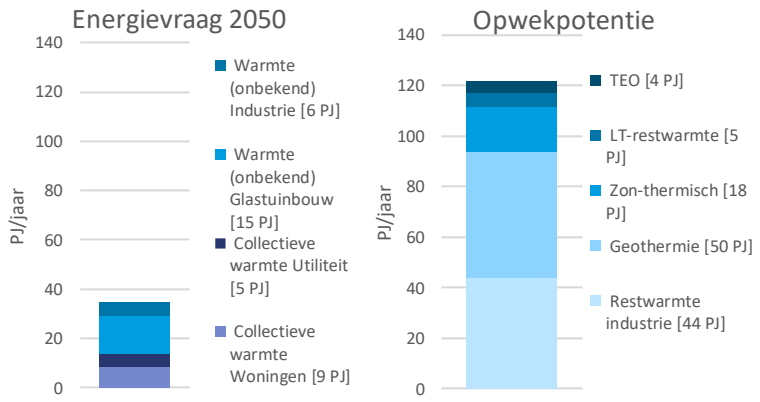


In dit document is het maximale aanbod berekend van de duurzame energiebronnen in de regio. In de berekeningen is rekening gehouden met de bestaande (beleids)kaders. Zie verder bijlage B voor een nadere uitleg van de gehanteerde uitgangspunten. Wanneer het beschikbaar potentieel maximaal wordt ingezet, is er voor ca 152 PJ aan energie beschikbaar. Hiervan is 125 PJ warmte, en een veel kleiner deel (ca 30 PJ) elektriciteit. De potentie in de regio om brandstoffen te maken uit biomassa zijn beperkt.

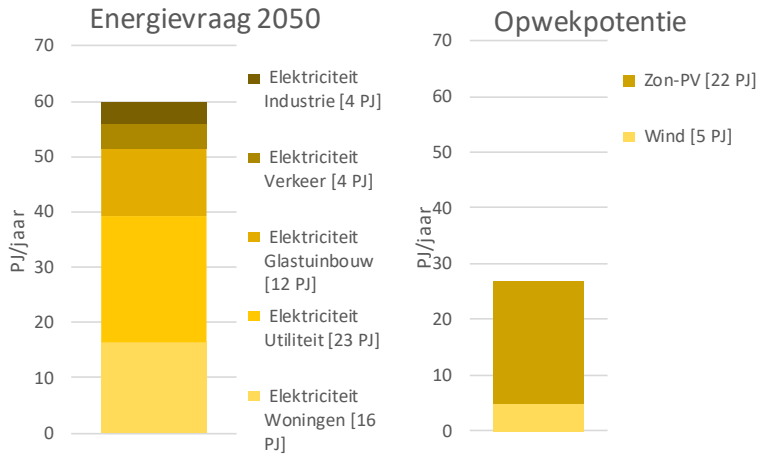
Figuur 6. Maximaal realiseerbare potentie van hernieuwbare energie in de regio Rotterdam-Den Haag



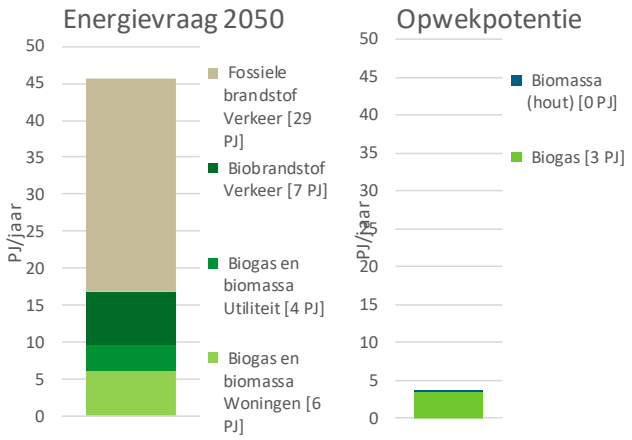
Figuur 7. Vraag en opwekpotentie van warmte in 2050



Figuur 8 Vraag en opwekpotentie van elektriciteit in 2050



Figuur 9 Vraag en opwekpotentie van (bio)brandstoffen in 2050



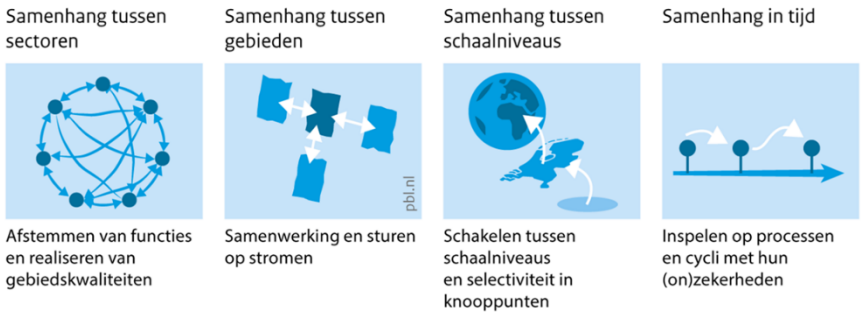
De totale opwekpotentie van 152 PJ is vele malen hoger dan wat er momenteel gerealiseerd wordt. Enkel kijkend naar PJ's lijkt dit voldoende om de energievraag van de regio in 2050 (140 PJ) op te vangen. Echter, uit Figuur 7-Figuur 9 blijkt dat er hierbij een mismatch is tussen energiedragers; opgewekte warmte kan niet zomaar worden ingezet voor de elektriciteitsvraag. Hiernaast zal dit maximale aanbod nooit volledig kunnen worden ingezet, aangezien dit zou betekenen dat bijna alle ruimte in de regio minimaal ook een energetische bestemming krijgt. Wetende dat er meerdere ruimtelijke opgaven (woningbouw, natuur, water, etc…) spelen in de regio, zullen hier dus belangrijke afwegingen moeten worden gemaakt. Dit betekent ook dat de ruimtelijke kant van de energietransitie bijna overal zichtbaar zal zijn. Op beide punten gaan wij zo nader in.

3.3 Synergie

De in dit document geschetste energiegebruiken en -aanbodpotentiëlen kennen een belangrijke mate van onderlinge samenhang. Juist deze samenhang kan ons helpen de energietransitie te realiseren. In de volgende paragrafen duiden we deze (mogelijke) samenhang nader. Dit is bedoeld als aanzet voor het ontwikkelen van de perspectieven voor de RES (zie ook plan van aanpak) door mogelijkheden te schetsen voor ordenende principes voor de RES: hoe willen we ontwikkelen richting een (vrijwel) CO_2-vrije regio?

Hierbij volgen wij de vormen van samenhang van energiesystemen zoals gehanteerd in de Verkenning omgevingsopgaven voor de Nationale Omgevingsvisie (PBL, 2016) en voegen we samenhang tussen energiedragers toe.

Figuur 10.Vormen van samenhang in het energiesysteem (PBL, 2016)



Bron: PBL

3.3.1 Samenhang tussen sectoren

In de regio zit een breed palet aan functies met elk onderscheidende energieprofielen. Warmtenetten kunnen deze sectoren met elkaar verbinden en zo optimaal gebruik maken van de verschillende energieprofielen. Bij slimme combinaties kan zo bijvoorbeeld de industrie restwarmte gaan leveren aan de gebouwde omgeving. De energietransitie kan hiermee op gang gebracht worden en zo worden er veel betere kansen gecreëerd voor geothermie. Koppelingen zijn ook denkbaar tussen de glastuinbouwsector en de gebouwde omgeving.

3.3.2 Samenhang tussen gebieden

Het is niet per definitie zo dat bovengenoemde sectoren geografisch goed op elkaar aansluiten. Uitbreidingsplannen voor woning- en utiliteitsbouw kunnen bijvoorbeeld o.a. daar gezocht worden waar bijvoorbeeld warmte in de buurt aanwezig is. Ook liggen de locaties waar duurzame energie geproduceerd kan worden niet per definitie in de buurt bij de huidige energievragers. Duurzame energieproductie heeft een groot effect op de ruimte en het landschap. De beschikbare ruimte is beperkt dus is het zaak deze ruimte slim te gebruiken, want:

- Inefficiënt ruimtegebruik kost geld;
- Met aandacht en e.v.t. meerkosten voor ruimtelijke kwaliteit kan uiteindelijk meer ruimte worden benut;
- Transitie kan iets structureels bijdragen aan de ontwikkeling van een gebied (zie bijvoorbeeld ruimte voor de rivier);
- Combineren met andere ruimtelijke opgaven is gewenst.

In het verlengde hiervan kan – desgewenst - een viertal ruimtelijke principes worden gehanteerd om efficiënt met ruimte om te gaan. Die kunnen een mogelijke leidraad vormen voor de uitwerking van perspectieven voor de RES in de volgende processtap:

- Streef naar zuinig en meervoudig ruimtegebruik;
- Breng vraag naar en aanbod van hernieuwbaar opgewekte energie zoveel mogelijk dicht bij elkaar;
- Combineer opgaven en ga indien nodig over tot uitruilen en herbestemmen.
- Sluit zo goed mogelijk aan bij gebied specifieke ruimtelijke kwaliteit;

Zorgvuldige locatiekeuze en inpassing kunnen leiden tot een plus op ruimte en op andere opgaven.

3.3.3 Samenhang tussen energiedragers

In de regio Rotterdam Den Haag bestaat een ongelijkheid in de vraag en het aanbod tussen verschillende energiedragers. Zo is er een zeer groot warmtepotentieel, maar wordt op basis van het CEGOIA model een dalende warmtevraag voorzien vanwege isolatie en gedeeltelijke elektrificatie van de warmtevoorziening. In de elektriciteitsvoorziening is echter onvoldoende potentieel om in de stijgende elektriciteitsvraag te voorzien. De regio is daarmee, zelfs wanneer de elektriciteitsvraag van de industrie niet wordt meegenomen, afhankelijk van import naar de regio, zelfs als alle mogelijke potentie in de regio wordt benut voor elektriciteitsopwekking. Ten slotte is de vraag naar transportbrandstoffen wat de WLO verwacht in 2050 (PBL & CPB, 2015/2016) vele malen groter dan het potentieel aan biobrandstoffen in de regio. Deze mismatch van energiedragers geeft een noodzaak aan vraagsturing (bijvoorbeeld het beperken van elektrificatie van warmtevraag) en/of conversie (bijvoorbeeld power-to-gas) of het accepteren van import van energie in de regio.

3.3.4 Samenhang in de tijd (vermogen, conversie en opslag)

Zelfs als het gemiddeld jaarverbruik en -opwek overeenkomt, is er binnen de functionaliteiten/energiedragers een mismatch in tijd. De warmtevraag concentreert zich in de winter, terwijl het grootschalige aanbod gedurende het jaar min of meer constant is. Het aanbod aan elektriciteit is het grootst in de zomer. De omvang van deze disbalans, en wat het betekent voor het opgesteld vermogen, is in deze studie niet bepaald.

Het energiesysteem zal zodanig gedimensioneerd moeten worden dat er voldoende vermogen geleverd kan worden (basislast en pieklast). Ook moet rekening gehouden worden met de leverings(on)zekerheid van de bronnen. Dit zal deels opgevangen moeten worden door overdimensionering.

De resterende mismatch vraagt om tijdsturing van vraag en/of aanbod, (seizoens)opslag of conversie naar andere energiedragers. Ook conversie en opslag nemen, afhankelijk van het type, in meer- of mindere mate ruimte in (zie hiervoor ook hoofdstuk 4.6). Hierbij is de locatie van de productie bepalend voor de ruimtelijke vraag voor opslag en het netwerk.

Hiernaast is het zo dat het energiesysteem tijdelijk meer ruimte zal gaan innemen dan de situatie in 2050. Het huidige - fossiele - energiesysteem zal immers nog blijven bestaan terwijl het nieuwe – duurzame – energiesysteem nog opgebouwd moet worden.

3.3.5 Samenhang tussen schaalniveaus

Voor de verschillende energiedragers bestaat niet per definitie hetzelfde schaalniveau. Wat is de juiste schaal voor een warmtenet? (wijk, buurt of regio?). Ook de keuze om doelstellingen technologieneutraal (een doelstelling in vermogen of jaaropbrengst) te maken kan leiden te extra ruimtebeslag. Zon en wind hebben namelijk elk verschillende pieken die weer tot extra ruimte voor opslag of netverzwaring kunnen leiden.

4 Ruimtelijke & Energetische analyse

4.1 Inleiding

De ruimtelijke energetische analyse is een inventarisatie van de huidige energievraag en –aanbod, en een verkenning naar waar de ruimtelijk limieten liggen t.a.v. opwekking van warmte en stroom. Deze inventarisatie dient als vertrekpunt voor het gesprek in de regio. Dit document bevat geen keuzes over welk deel van de potentie voortkomend uit de ruimtelijke limieten daadwerkelijk *wenselijk* wordt geacht of wordt benut. Een overzicht van alle uitgangspunten bij deze berekeningen zijn weergegeven in bijlage B.

4.2 Huidige energievraag

De huidige energievraag (2016) is in beeld gebracht door gebruik te maken van de Klimaatmonitor, gelijk aan hoe Overmorgen zijn huidige energiemix heeft opgesteld. Voor de sectoren industrie en verkeer zijn andere echter andere bronnen gebruikt:

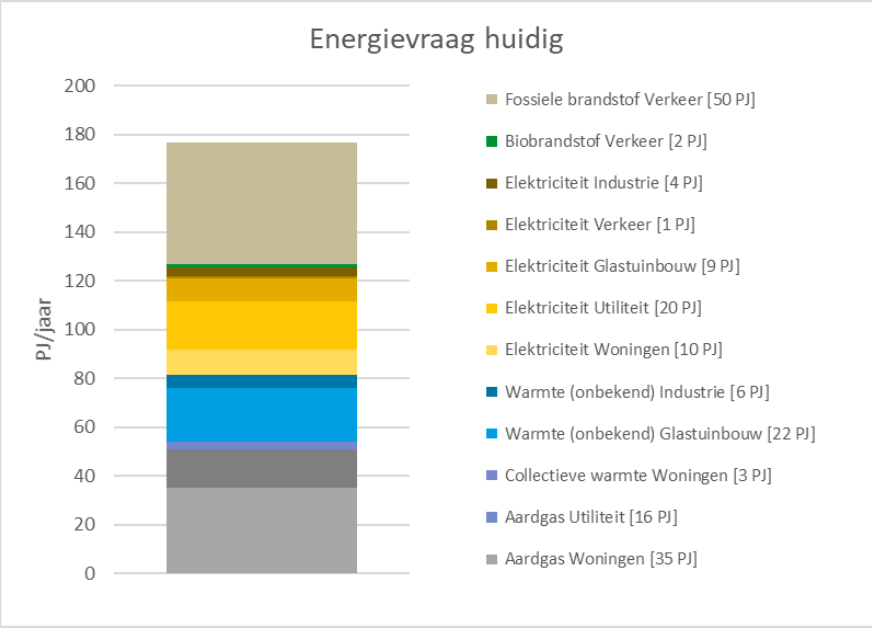
- In de industrie wordt in de klimaatmonitor geen rekening gehouden met de vraag naar energiebronnen niet zijnde aardgas en elektriciteit. Vanuit een studie van het Wuppertal instituut is het mogelijk om hier wel een inschatting van te maken. Deze inschatting is toegevoegd in dit overzicht
- De klimaatmonitor berekent de CO_2 uitstoot middels een modelmatige verdeling van alle in Nederland getankte brandstof. CE Delft heeft in een eerdere studie (CE Delft, 2018) een berekening gemaakt van de emissies op basis van de verkeersmodellen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam, en zijn daarmee preciezer. Deze cijfers zijn gehanteerd in de berekening van de huidige energievraag.

Allereerst brengen wij in beeld wat de totale energievraag is van de regio Rotterdam Den Haag wanneer wij de scope van de RES hanteren[1]. Deze is weergegeven in Figuur 11. In totaal is de energievraag van deze regio 177 PJ. Deze hoeveelheid wijkt licht af van de Energiemix 2015 van Overmorgen. Dit komt doordat wij in deze analyse een ander basisjaar hebben gehanteerd, en een andere bron hebben gebruikt voor de berekening van de emissies van Verkeer. Een nadere uitleg van verschillen is te vinden in bijlage D.

De energievraag wordt gedomineerd door de warmtevraag (bestaande uit aardgas, warmte en collectieve warmte voor woningen). Gevolgd door het brandstofverbruik van het verkeer. De huidige elektriciteitsvraag heeft het laagste aandeel in de huidige energievraag.

[1] In het traject van opstellen van het basisdocument is ten eerste de gehele energievraag en bijbehorende CO_2 emissies in beeld gebracht. Deze zijn in overleg met de regio Rotterdam- Den Haag niet in dit document opgenomen.

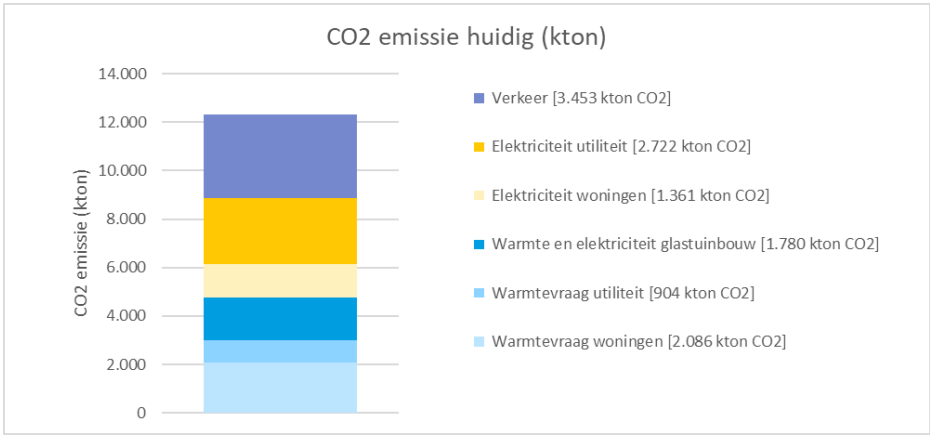
Figuur 11. Energievraag regio Rotterdam Den Haag



CO_2-emissies energievraag

Het huidige energieverbruik veroorzaakt CO_2 emissies. In Figuur 12 zijn deze emissies weergegeven. De emissies van deze regio zijn goed voor ca 6% van de Nederlandse uitstoot[2].

Figuur 12. CO_2 emissies regio Rotterdam Den Haag



[2] Wanneer we kijken naar *alle* emissies op het grondgebied, inclusief emissies van het HIC en lucht- en scheepvaart, dan komt deze regio uit op ca 30% van de CO_2 emissies van Nederland.

4.3 Toekomstige energievraag

4.3.1 Uitgangspunten

- Gebouwde omgeving: om de energievraag in 2050 te bepalen is met behulp van het CEGOIA model van CE Delft een prognose gemaakt van de energiebesparing en warmte-invulling in de gebouwde omgeving (woningen en utiliteitsgebouwen).
- Verkeer: de inschatting van de energievraag sluit aan op de studie naar de ontwikkelingen van mobiliteit in de regio tot 2025 (CE Delft, 2018), aangevuld met de ontwikkelingen voor mobiliteit vanuit het 2-graden scenario van de WLO (PBL & CPB, 2015/2016) voor de periode na 2025.
- Glastuinbouw: uitgangspunt is dat de ambitie van de glastuinbouwsector (30% besparing op warmte en 30% toename in elektriciteitsvraag in 2050).

In bijlage C is een verdere omschrijving van de berekeningen van de toekomstige vraag voor de gebouwde omgeving en verkeer opgenomen.

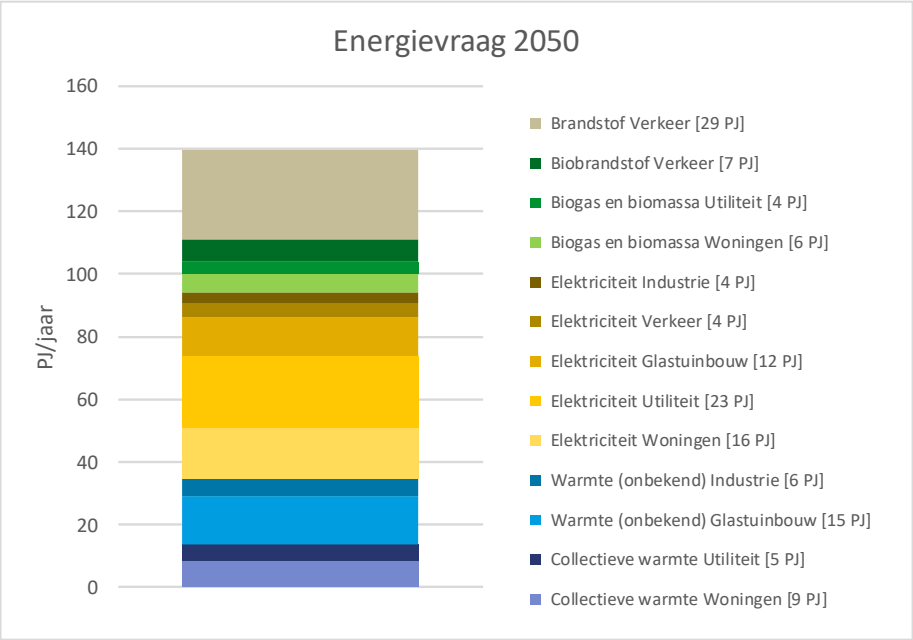
4.3.2 Resultaten

De resultaten van deze prognose zijn zichtbaar in Figuur 13.. Er is een afname zichtbaar van ca 35 PJ (20%). De warmtevraag van woningen utiliteit en industrie is goed voor 25% van de toekomstige energievraag, elektriciteit voor 43%, en verkeer voor 31%, waarbij de brandstofsoort nog veelal onbekend is.

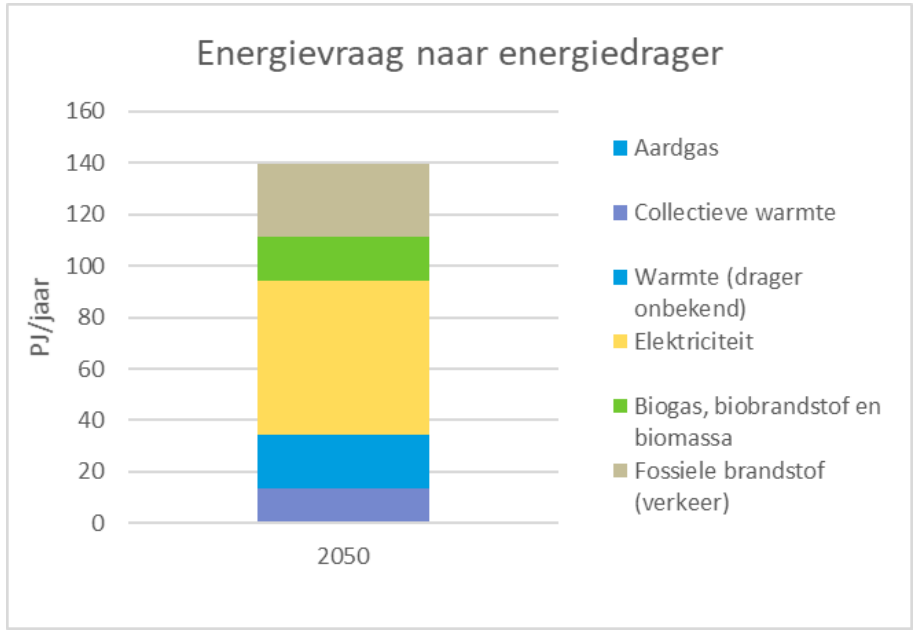
De exacte energiedragers voor de toekomst zijn nog ongewis. Voor de gebouwde omgeving is een inschatting gemaakt van de invulling van de warmtevraag met het CEGOIA model. Voor verkeer geeft de WLO (PBL & CPB, 2015/2016) geen uitsluitsel over de onderverdeling in energiedragers, met uitzondering van het personenvervoer. Daarom resteert in 2050 nog een groot aandeel onbekende brandstoffen; dit kunnen fossiele brandstoffen zijn maar ook innovatieve technieken zoals waterstof. De tuinbouw zal voor warmte overstappen op geothermie, restwarmte of groengas. De exacte verhouding hiertussen is nog onbekend, en de warmtevraag van de tuinbouw is om deze reden separaat weergegeven.

De is vervolgens onderverdeeld in de energiedragers zoals weergegeven in Figuur 14. Uit deze figuur is te zien dat de warmtevraag (LT) is goed voor 25% van de toekomstige energievraag, elektriciteit voor 43%, en motorbrandstoffen nog voor 21%. De elektriciteitsvraag wordt daarmee in 2050 naar verwachting de meest dominante energievraag.

Figuur 13. Inschatting van de toekomstige energievraag in 2050



Figuur 14. Energievraag 2050 onderverdeeld naar energiedrager



4.4 Aanbod (ruimtelijk limieten opwek)

Het maximale aanbod aan hernieuwbare energie dat uit de regio kan worden betrokken is bepaald door middel van ruimtelijke analyses. In deze rapportage zijn in overleg met de regio enkel de uitkomsten van deze analyses weergegeven, kaartbeelden van de ruimtelijke mogelijkheden zijn wel gemaakt, maar niet opgenomen in deze rapportage.

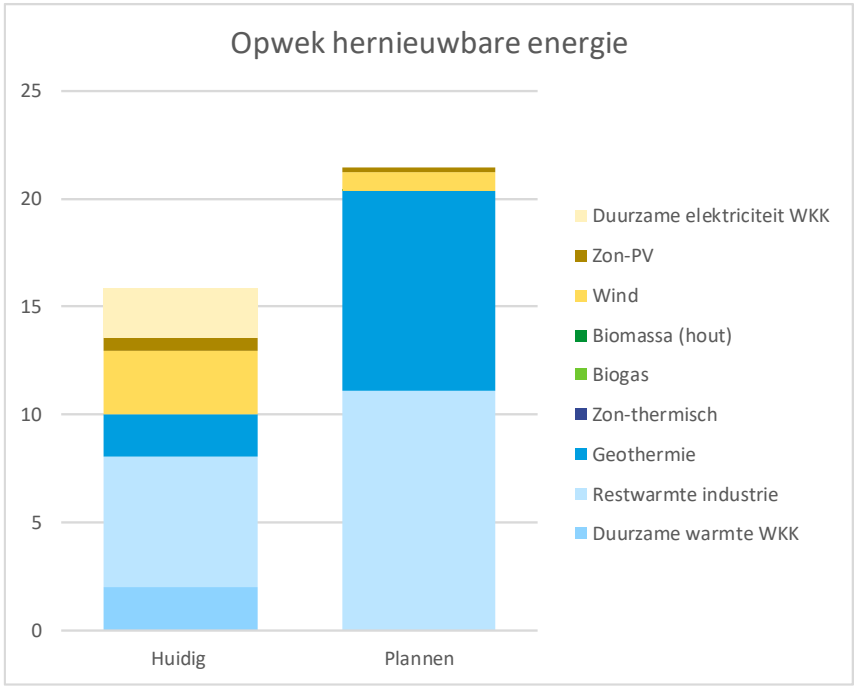
4.4.1 Huidige opwek hernieuwbare energie

Het huidige aanbod aan hernieuwbare energie is in beeld gebracht met behulp van data uit de Klimaatmonitor (RVO, 2018). In totaal wordt er 16 PJ aan hernieuwbare energie in de regio opgewekt. Dit is voldoende om in ca 9% van de huidige energievraag te voldoen.

Hiernaast is ook in beeld gebracht wat de bijdrage is van lopende en bekende plannen op het gebied van hernieuwbare energie in de regio. Deze plannen zijn aangeleverd door de gemeenten in de regio Rotterdam Den Haag. Waar mogelijk zijn deze op een gelijke wijze vertaald in een energetische potentie in PJ. Dit is niet voor alle projecten mogelijk gebleken. In de regio zijn 80 projecten aangeleverd, waarbij het voor 36 projecten is gelukt om hier de potentie van te bepalen. Dit zijn met name projecten rondom windenergie, zonne-energie en warmteopwekking. Bij warmteprojecten moet worden opgemerkt dat de besparing pas plaatsvindt als de warmte wordt geleverd aan afnemers.

Er zit een onbekende mate van overlap tussen deze beide inventarisaties, maar deze kunnen, zeker voor de geplande warmteprojecten, voor het grootste deel bij elkaar worden opgeteld. Het totaal is dan 37 PJ.

Figuur 15. Huidige opwek hernieuwbare energie en potentiele opwekpotentie van huidige en geplande hernieuwbare energieprojecten van de gemeenten in de regio Rotterdam Den Haag[3].



[3] NB: er zit een overlap tussen het linker staafdiagram en het rechter diagram.

4.4.2 Wind

Uitgangspunten

Voor de productie van windenergie is alleen gekeken naar wind op land berekend. In dit basisdocument wordt ervan uit gegaan dat windenergie op de Noordzee voornamelijk bestemd is voor (gebruikers in de buurt aan de kust en dan met name):

- De elektrificatie van de industrie in de kustzone en dus ook in deze regio, en/of
- Omzetting naar waterstof of vergelijkbaar bestemd voor de industrie (NL)
- Omzetting naar waterstof of vergelijkbaar om pieken in de elektriciteitsvraag mee op te vangen.

In het proces van de RES zal samen met het Rijk antwoord moeten worden gevonden over gebruik van wind op zee binnen de regio.

De maximale opwekmogelijkheden voor windenergie op land zijn gebaseerd op basis van beschikbare ruimte, rekening houdend met de generieke afstandseisen voor plaatsing windturbines m.b.t.:

- Veiligheid (handboek risicozonering windturbines (Rijkswaterstaat)
- Milieu (geluidsoverlast woonkernen)

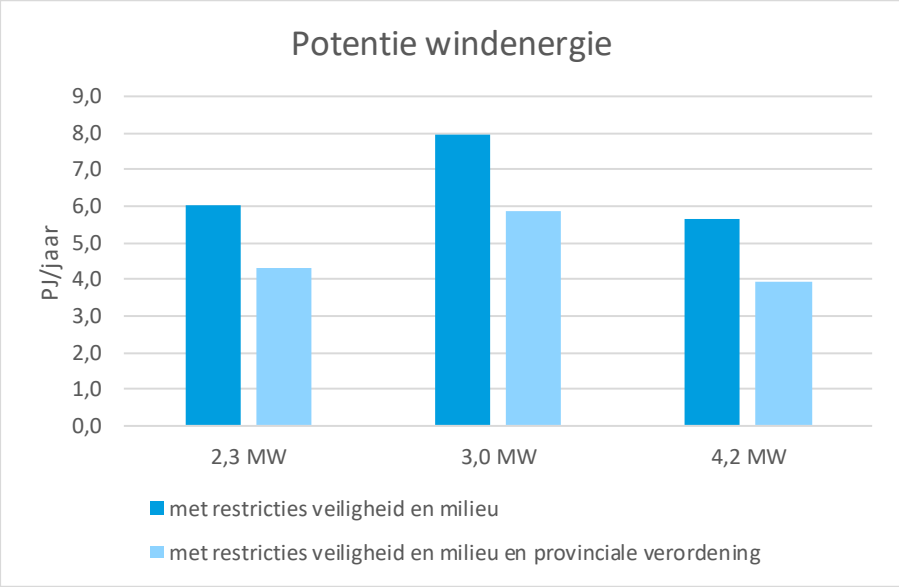
Een uitgebreide lijst van beperkingen die zijn meegenomen zijn te vinden in bijlage B. Een ruimtelijke indicatie van deze beperkingen in Figuur 42 op p52.

Binnen de in deze regio potentieel beschikbare ruimte voor windenergie wordt gekeken hoeveel turbines geplaatst kunnen worden per type. Onderlinge beïnvloeding van turbines zorgen ervoor dat de opstelling-mogelijkheden verschillen per type. Zowel de beschikbare ruimte als de onderlinge afstanden worden berekend op basis van de afmetingen van het type. Daarnaast is de locatie van de turbine bepalend voor de potentie, op plekken waar de wind krachtiger is kunnen meer vollasturen worden behaald en is de potentie hoger.

Resultaat

De berekeningen (Figuur 16) laten zien dat met 3 MW-turbines het hoogste aantal PJ behaald kan worden binnen de regio. Van dit type zouden er in totaal ongeveer 270 turbines kunnen worden geplaatst en dat levert 8 PJ/jaar op als we enkel rekening houden met de veiligheid en milieu restricties. Nemen we de provinciale regelgeving erbij, dan wordt het aantal vermindert tot ongeveer 200 turbines, wat neerkomt op 6 PJ/jaar.

Figuur 16. Maximale aanbod voor windenergie, met verschillende turbinegrootten, en met en zonder aanvullende restricties uit de provinciale verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland.



4.4.3 Zon

Uitgangspunten

Voor het berekenen van het maximale aanbod van zonnevelden in 2050 wordt verondersteld dat 10% van het huidige agrarische areaal kan worden ingezet voor de opwek van elektriciteit met PV-cellen.

Voor daken zijn we uitgegaan voor een verdeling van een inzet van 85% voor de opwekking van elektriciteit en 15% voor de opwekking van warmte op daken.

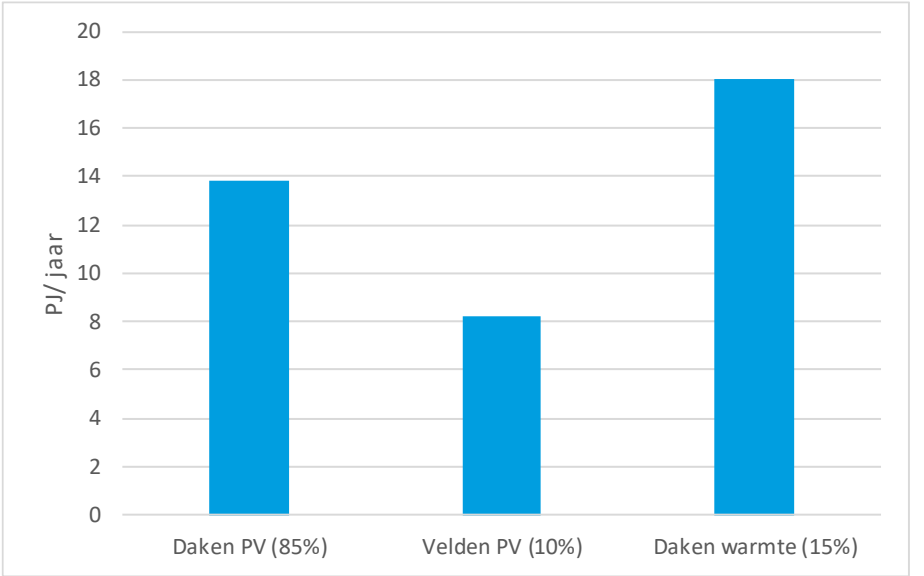
Voor schuine daken is uitgegaan van een beschikbaarheid van 25% van het totale oppervlak en voor platte daken 30%. Op monumenten en binnen beschermd stadsgezicht zijn de mogelijkheden beperkt.

Zon op water is niet meegenomen.

Resultaten

De grootste potentie uit zonne-energie kan worden gehaald uit zonnevelden. In deze berekening zijn we er van uitgegaan dat 10% van het akkerland en grasland kan worden benut voor de benutting van zonne-energie in 2050. Dit betekent in de praktijk dat 10% van het huidige agrarische gebied haar functie inruilt voor zonne-energie. Hierbij is geen rekening gehouden met toekomstige ruimteclaims van mogelijke uitbreidingsgebieden. Als we 10% van het gebied inzetten kan er in 2050 circa 8,2 PJ/jaar worden opgewekt.

Figuur 17. Maximale aanbod zonne-energie in de regio Rotterdam Den-Haag



De ruimtelijke mogelijkheden voor zon op dak en zon in veldopstellingen zijn onderzocht. Een groot deel van de regio is een verstedelijkt gebied. Op het totale dakoppervlak zou de potentie voor zonne-energie uitkomen op een totaal van 14 PJ/jaar in 2050 aan elektriciteit en 18 PJ/jaar aan warmte. Een groot deel van het gebied bestaat uit kassen. Deze kassen zijn niet meegerekend als geschikt dakoppervlak.

4.4.4 Geothermie

Uitgangspunten

Geothermie of aardwarmte kan in verschillende bodemlagen en op verschillende bodemdieptes gewonnen worden. Hoe dieper de warmte aangeboord en gewonnen wordt, hoe hoger de temperatuur. Zie onderstaande tabel.

	ONDIEPE GEOTHERMIE	DIEPE GEOTHERMIE	ULTRADIEPE GEOTHERMIE
DIEPTE	<1500 m	1.000 - 4.000 m	> 4.000 m
T (°C)	20-40°C	40-100°C	> 100°C

Voor al deze soorten zijn potentieelkaarten beschikbaar. Voor diepe en ultradiepe geothermie zijn deze in bezit van de provincie Zuid-Holland (IF Technology, 2016). Het potentieel voor ondiepe geothermie is afkomstig uit een (nog niet gepubliceerde) studie van CE Delft en IF Technology voor RVO en TKI Urban Energy (CE Delft & IF Technology, 2018). In deze berekeningen ligt de focus op (diepe) geothermie, omdat over deze vorm van geothermie de meeste zekerheid bestaat.

Het is belangrijk te realiseren dat de jaarlijkse potentiëlen maar een beperkt aantal jaar beschikbaar zijn. Afhankelijk van het ontwerp van de bron, de bodem en de jaarlijks onttrokken warmte, zal na verloop van tijd de bodemtemperatuur bij de productiebron dalen doordat het afgekoelde water in dezelfde bodemlaag wordt teruggebracht.

Voor (diepe) geothermie wordt gewoonlijk uitgegaan van een zogenoemde doorbraaktijd van 30 jaar. De bron is hierna nog steeds bruikbaar, maar de onttrekkingstemperaturen zullen lager zijn.

Resultaten

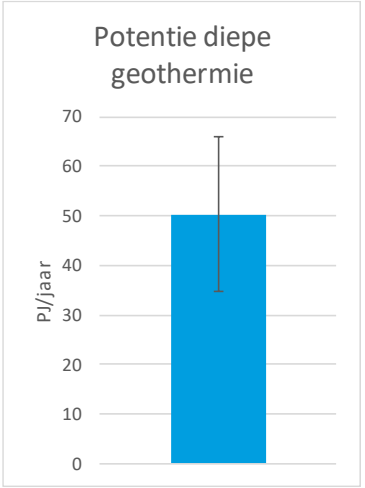
Huidige bronnen

In de regio zijn reeds diverse geothermiebronnen gerealiseerd. Deze zijn momenteel goed voor een opgesteld vermogen van ca 90 MW (RVO, 2018), wat overeenkomt met 1,94 PJ[4].

M*aximale aanbod (diepe) geothermie*

Een indicatie voor het potentieel is hiernaast weergegeven. De totale potentie voor geothermie in de hele regio Rotterdam-Den Haag is 35-65 PJ/jaar.

Het gaat hierbij om het totale potentieel van alle geschikte bodemlagen, ongeacht mogelijke hindernissen in de bovengrond.



[4] Hierbij is uitgegaan dat een geothermiebron 6000 uur per jaar in bedrijf is (ECN, DNV GL, 2017).

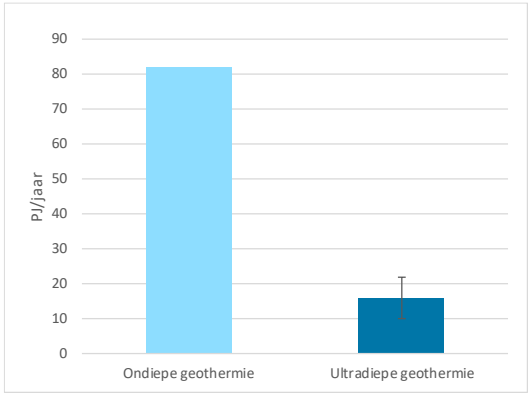
Maximale aanbod andere dieptes van geothermie

Ook het maximale aanbod van ondiepe en ultradiepe geothermie is bepaald. Voor ultradiepe geothermie is hierbij een vergelijkbare methode gevolgd als voor reguliere geothermie. Ondiepe geothermie is lage temperatuurwarmte. De potentie van deze bron is bepaald door de potentie voor ondiepe geothermie voor alle geschikte bodemlagen enkel in het stedelijk gebied van de regio mee te nemen. Dit leidt tot het volgende indicatieve maximale aanbod:

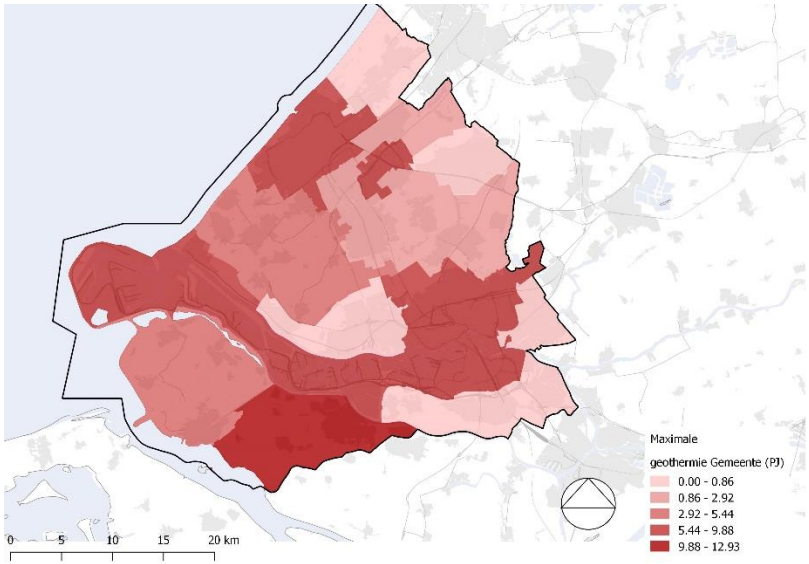
- Ultra diepe geothermie: 10 - 22 PJ/jaar
- Ondiepe geothermie: 82 PJ/jaar

De mate van onzekerheid voor de daadwerkelijke potentie van ultradiepe en ondiepe geothermie is zeer groot. Dit komt omdat er nog weinig bekend is over de daadwerkelijke potentie van deze vormen van geothermie. Om deze reden zijn deze potenties niet verder opgenomen in de overzicht voor het maximale aanbod in de regio.

Figuur 18. Indicatie van het maximale aanbod van ondiepe en diepe geothermie



Figuur 19. Potentie diepe geothermie per gemeente in de regio Rotterdam-Den Haag



4.4.5 Restwarmte

Het maximale aanbod aan beschikbare restwarmte van de industrie is moeilijk in te schatten. Het verschilt per industrieel proces hoe warmte wordt gebruikt en omgezet en hoe het beschikbaar gemaakt kan worden. Daarnaast zullen economische ontwikkelingen ertoe leiden dat sommige sectoren zeer anders omgaan met energie terwijl andere sectoren verdwijnen of verschijnen.

De restwarmte op hoge temperatuur (>70°C) is ingeschat op basis van de warmtevraag per bedrijf, welke bekend is bij de emissieregistratie. Per sector is een inschatting gehanteerd van het percentage beschikbare restwarmte in verhouding tot de warmtevraag. Deze inschatting is eerder gevalideerd met het Havenbedrijf Rotterdam.

Tabel 1. Percentage van de warmtevraag die als restwarmte beschikbaar kan komen, verdeeld in een scenario met hoge en met lage beschikbaarheid.

SECTOR	WARMTEVRAAG (PJ/JAAR)	HOOG	LAAG
AFVALVERWIJDERING	24	60%	30%
ENERGIESECTOR	77	60%	30%
RAFFINADERIJEN	115	20%	0%
OVERIGE INDUSTRIE	14	40%	20%
CHEMISCHE INDUSTRIE	52	40%	20%
BOUW	0	0%	0%
HANDEL, DIENSTEN EN OVERHEID (HDO)	0,6	0%	0%
LANDBOUW	0	0%	0%
RIOLERING EN WATERZUIVERINGSINSTALLAT	1	0%	0%
VERKEER EN VERVOER	0,2	0%	0%

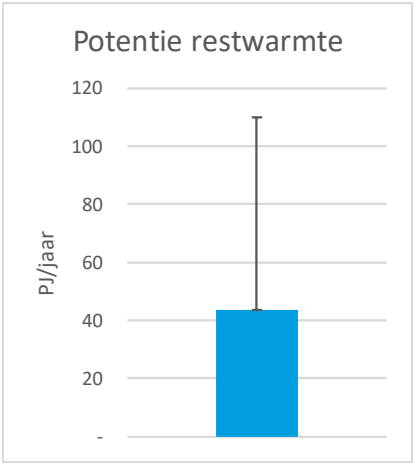
Twee belangrijke uitgangspunten bij de berekening zijn:

- De restwarmte is CO_2-vrij: De CO_2 die in de industrie vrijkomt, wordt toegerekend aan de primaire productieprocessen. De warmte die vrijkomt is een puur restproduct.
- De restwarmte bestaat ook in 2050, na het verduurzamen en mogelijk verdwijnen van bepaalde industrie

In deze inschatting is daarom rekening gehouden met een afname in warmte uit fossiele industrie zoals raffinaderijen en fossiele energiecentrales. De sectoren die overblijven worden verwacht te worden vervangen door nieuwe industrieën, bijvoorbeeld bio-based industrie, of over te gaan op hernieuwbare bronnen of CCS. Ook wordt uitgegaan van een afname van warmte van afvalverbranding, terwijl ook bij een meer circulaire economie een deel van de afvalproductie zal blijven bestaan.

In deze studie wordt het lage scenario getoond als potentie. Deze cijfers leiden samen tot een potentie aan restwarmte van ongeveer 44 PJ/jaar.

Figuur 20. Potentie restwarmte in de regio Rotterdam-Den Haag. Staafje geeft bandbreedte van hoge scenario aan.

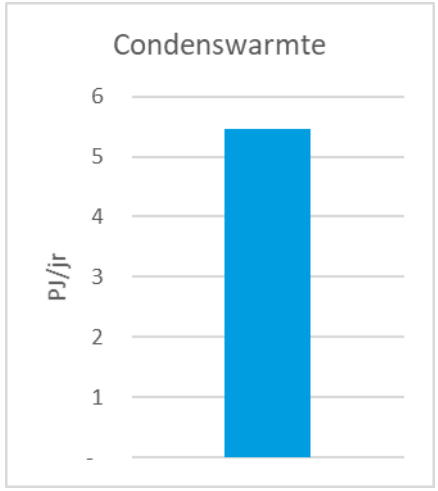


4.4.6 LT-restwarmte

Bedrijven kunnen ook restwarmte beschikbaar hebben van lage temperatuur (30-45°C). Deze warmte komt met name van koelprocessen (condenswarmte). Sectoren met veel koelprocessen zijn bijvoorbeeld koel- en vrieshuizen, slachterijen, datacenters en supermarkten.

In de Warmteatlas van RVO (RVO, 2018) is deze warmte in kaart gebracht. Het totale maximale aanbod van condenswarmte in de regio Rotterdam-Den Haag is 5,5 PJ/jaar.

Figuur 21. Maximale aanbod condensatiewarmte in de regio Rotterdam-Den Haag



In de praktijk is de potentie gelimiteerd door de afstand tot de warmtevragers. Omdat het een lagetemperatuurbron betreft, kan de warmte niet over grote afstanden getransporteerd worden.

Figuur 22. Lagetemperatuur restwarmtebronnen in de regio Rotterdam-Den Haag

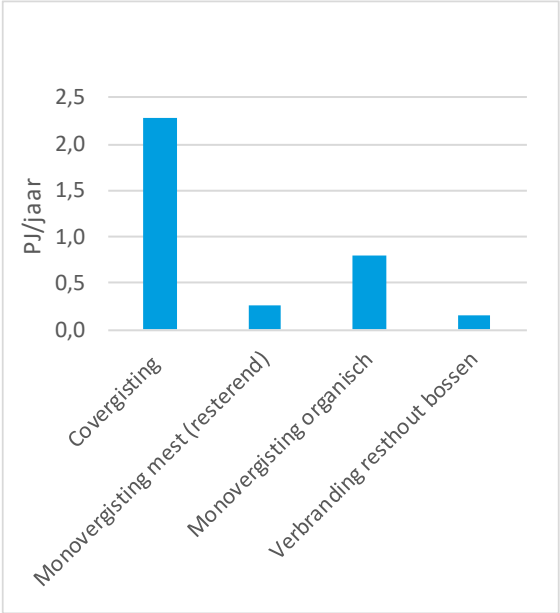


4.4.7 Biomassa

Binnen deze studie is allereerst het maximale aanbod berekend voor co-vergisting, waarbij de reststoffen van gras en akkerland worden samengevoegd met rundermest. Voor de resterende potentiële reststromen van rundermest, varkensmest, pluimveemest, gft-afval en slib uit RWZI is het maximale aanbod voor biogas berekend aan de hand van monovergisting. Het resthout uit bossen wordt ingezet voor verbranding.

Het maximale aanbod is berekend aan de hand van een volledige beschikbaarheid van reststromen voor biomassa en deze zijn gebaseerd op de bestaande huidige reststromen en in de berekening is geen sprake van extra teelt voor biomassa. Voor veel reststromen geldt dat deze op dit moment al geclaimd worden door andere toepassingen in plaats van energie. Als we naar het maximale aanbod kijken (Figuur 23) dan komen we voor deze regio uit op 3,3 PJ/Jaar voor vergisting en 0,2 PJ voor verbranding.

Figuur 23. Maximale aanbod biomassa in de regio Rotterdam Den Haag

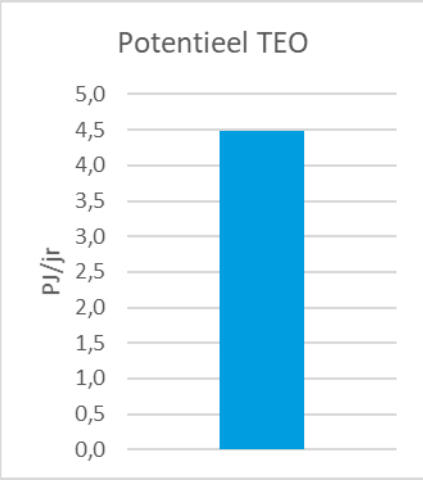


4.4.8 Aquathermie

Aquathermie is warmte uit water. Hieronder valt:
- Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO)
- Thermische energie uit afvalwater
- Thermische energie uit drinkwater

Deze warmte is voornamelijk seizoensafhankelijk en wordt daarom benut in combinatie met WKO. De potentie van aquathermie overlapt daarom met de potentie van WKO.

Figuur 24. Maximale aanbod thermische energie uit oppervlaktewater in de regio Rotterdam-Den Haag



<u>Thermische energie uit oppervlaktewater</u>
Oppervlaktewater van sloten en kanalen kan in combinatie met WKO (zie ook paragraaf 4.6) worden ingezet voor het verwarmen en/of koelen van gebouwen.

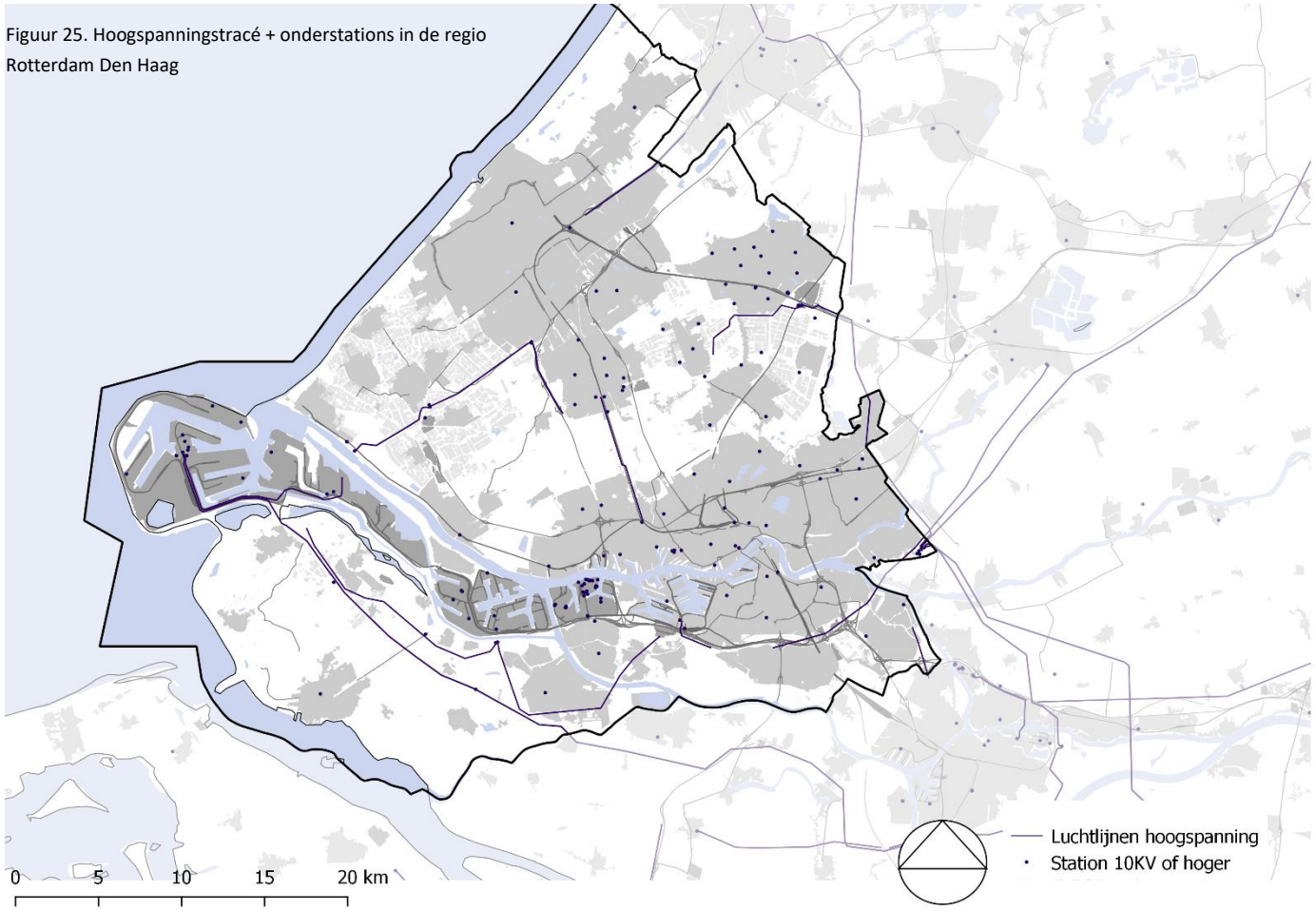
Hiervoor zal een pompinstallatie in de nabijheid van de afnemer worden geplaatst waarmee met een klein temperatuurverschil energie uit het water wordt gewonnen.

Het maximale aanbod voor energie uit oppervlaktewater is afgeleid uit (IF Technology, 2016). De potentie voor deze vorm van energie is ongeveer 4,5 PJ.

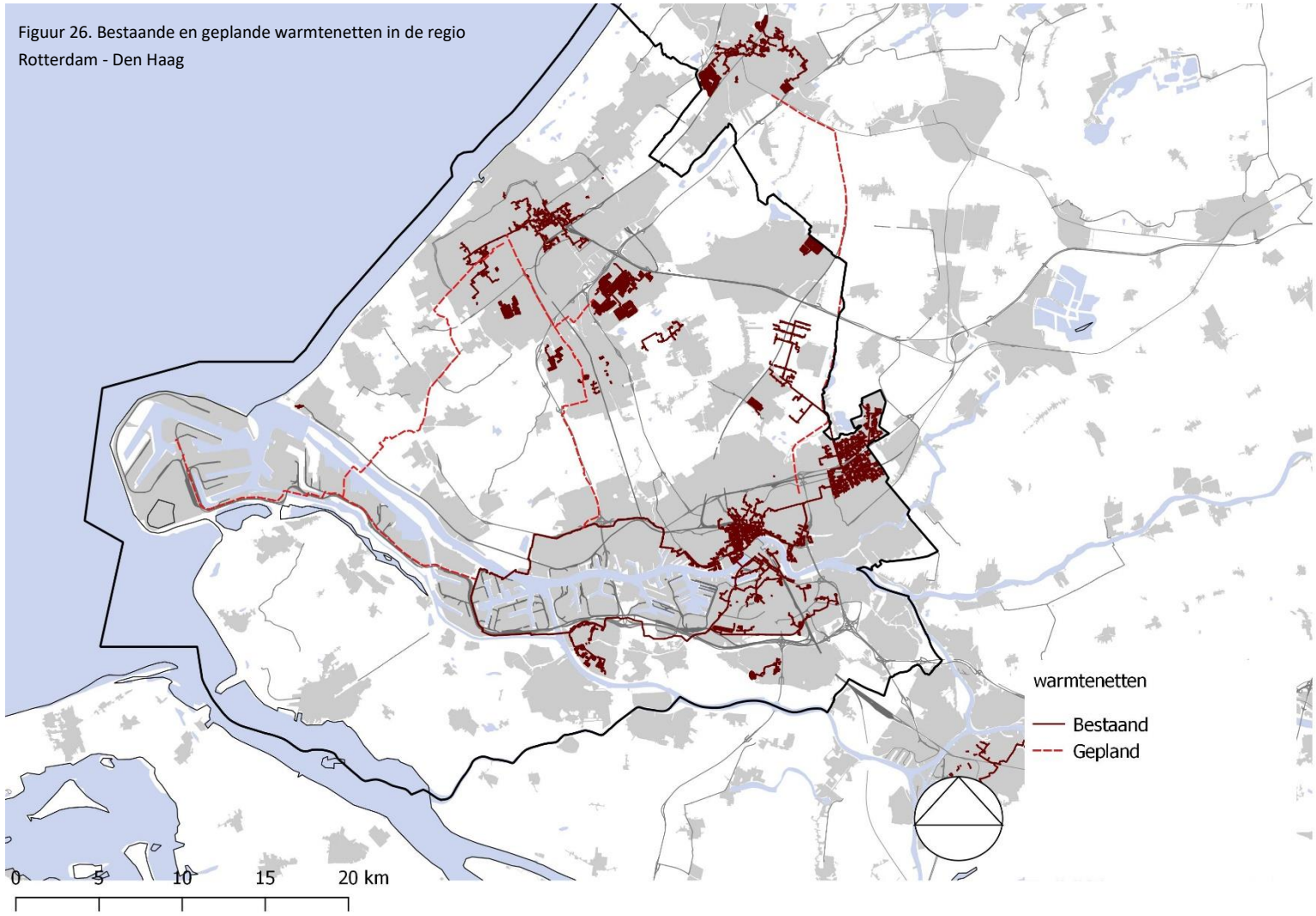
4.5 Infrastructuur

De huidige infrastructuur voor elektriciteit en warmte is in beeld gebracht in onderstaande kaartbeelden.

Figuur 25. Hoogspanningstracé + onderstations in de regio Rotterdam Den Haag



Figuur 26. Bestaande en geplande warmtenetten in de regio Rotterdam - Den Haag



4.6 Conversie en opslag

In de berekening van de energievraag en -aanbod is uitgegaan van totalen op jaarniveau. Echter, de verschillende energievragers en -bronnen hebben verschillende profielen door het jaar heen. Geothermie is bijvoorbeeld een zeer constante leverancier van warmte terwijl elektriciteit uit wind en zon afhangen van het weer. Aan de vraagkant is de warmtevraag het grootst in de winter. Deze mismatch is een additionele uitdaging in het toekomstige energiesysteem.

Mismatches tussen energievraag en -aanbod moeten worden opgelost door slimme aansturing, opslag en conversie. Slimme aansturing is het aan- en uitzetten van bronnen en energievragers. Op de schaal van een huishouden kan dit bijvoorbeeld door huishoudelijke apparaten automatisch aan te zetten als een zonnepaneel energie levert. Op grote schaal kan de productie van sommige industrieën worden aangepast. Ook kunnen geplaatste WKK's strategisch worden aan- en uitgezet.

Slimme aansturing van vraag en aanbod is voor elektriciteit op dit moment vele malen goedkoper dan batterijopslag. Verwacht wordt dan ook dat met name het strategisch inregelen van de productieprocessen in de industrie een belangrijke rol gaat spelen in de tijdssturing.

De meest gangbare vormen van opslag en conversie zijn in Tabel 3 en Tabel 2 beschreven.

Tabel 2: Technieken voor energieconversie

Conversie	Techniek	Eigenschappen
Elektriciteit → Warmte	Warmtepompen	Efficiëntie ca. 200-500% afhankelijk van temperatuurverschil.
Elektriciteit → Gas	Power-to-gas (Watersstof)	Energieverlies door omzetting. Benodigde infra
	Ammoniak of mierenzuur	

Tabel 3: Technieken voor energie-opslag

Energiedrager	Techniek	Tijdschaal	Schaal-niveau	Randvoorwaarden en consequenties
Elektriciteit	Batterij (bijv. PowerWall)	Dag-nacht	Huis	Hoge kosten
	Auto-accu	Dag-nacht	Huis	Complex systeem ivm wisselende locatie
	Buurtbatterij	Dag-nacht	Buurt	Ontwikkeling in pilotfase
Warmte	LT-buffervat (bijv. Ecovat)	Seizoen	Buurt	Veel ruimte nodig. Eerste pilots in Nederland.
	Warmwater buffervat	Dag-nacht	Huis	Ruimte in woning voor vat van 100-500 liter voor warmtapwater
	Thermochemische opslag (warmtebatterij)	Seizoen	Huis	Enkele m^3 nodig. Techniek is nog niet commercieel.
	Warmte-koude opslag (WKO)	Seizoen	Huis/ Buurt	Beperkingen in ondergrond. Warmte is

				ca. 20°C dus meestal nog warmtepomp nodig.
	Hoge Temperatuur Opslag (HTO)	Seizoen	Buurt	Wettelijk nog niet toegestaan
	Bovengronds buffervat	Dag-nacht	Buurt	Wordt ingezet bij warmtenetten. Bovengronds ruimtebeslag.
Waterstof	Ondergrondse opslag (zoutcavernen, grotten, gasvelden)	nvt	Regio	Alleen op grote schaal
	Opslag onder druk	Nvt	Buurt Regio	Energieverlies door compressie

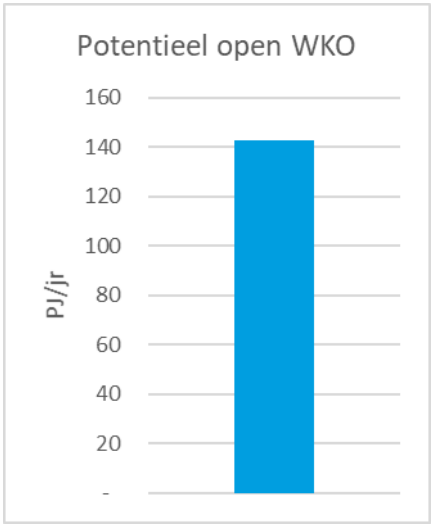
Om optimale sturing van vraag, aanbod, opslag en conversie mogelijk te maken, zijn energiesystemen nodig met 'slimme' meet- en regeltechniek. Daarnaast zijn er (economische) prikkels nodig, zoals variabele energieprijzen.

Warmte-koudeopslag (WKO)

Bij warmte-koudeopslag wordt warmte en koude opgeslagen in aardlagen tot maximaal 250 m diepte. In de zomer wordt warmte van ca. 20°C opgeslagen waarbij koude wordt geleverd. In de winter wordt de warmte aan de laag onttrokken. Over het jaar heen moet de energie in de bodem in balans zijn, dus de hoeveelheid onttrokken warmte moet gelijk zijn aan de hoeveelheid die in de zomer is opgeslagen.

De totale WKO-potentie is door RVO in kaart gebracht in de Warmteatlas (in GJ/ha/jaar). WKO is echter niet toegestaan in grondwaterbeschermingsgebieden. Deze gebieden zijn uitgesloten. Daarnaast is aangenomen dat een zekere mate van bebouwingsdichtheid nodig is om de lagetemperatuurwarmte collectief te benutten; daarom is alleen de potentie van de CBS-buurten met een stedelijkheidsgraad van 3 of lager meegenomen. Met deze limiteringen is de maximale potentie van WKO in de regio Rotterdam-Den Haag in totaal 142 PJ per jaar.

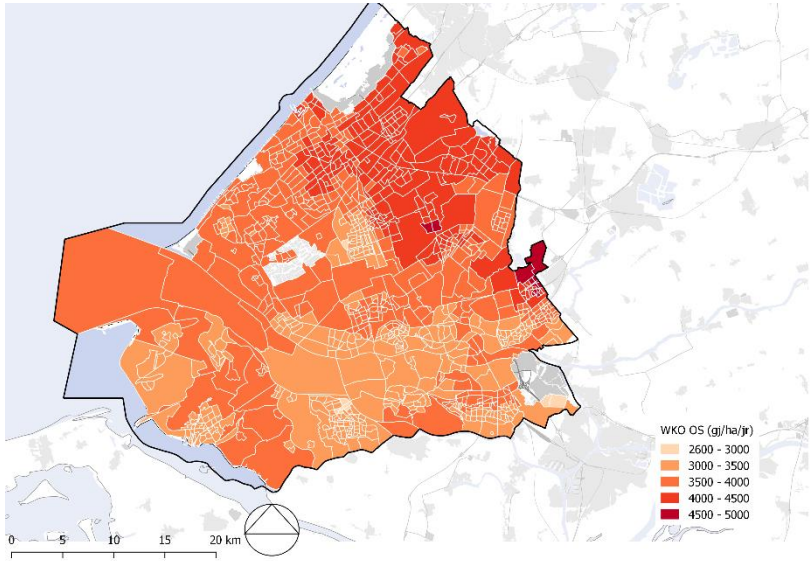
Figuur 27: Potentie open WKO in de regio Rotterdam-Den Haag



In de praktijk is de potentie ook nog gelimiteerd door de afstand tot de warmtevragers. Omdat het een lagetemperatuurbron betreft, kan de warmte niet over grote afstanden getransporteerd worden.

Om de opslagcapaciteit maximaal te benutten moet de warmte ook daadwerkelijk worden opgewekt. Op dit moment worden WKO bronnen vooral ’s zomers geladen om in de koelbehoefte te voldoen. De warmtebehoefte in de winter is echter groter dan dat. Daarnaast moet de WKO-warmte van 20°C meestal nog worden opgewaardeerd naar boven de 30°C, bijvoorbeeld met behulp van elektrische warmtepompen.

Figuur 28. WKO potentie in de regio Rotterdam-Den Haag



5 Bibliografie

CE Delft & IF Technology. (2018). *Weg van gas - Kansen voor de nieuwe concepten Lage Temperatuur Aardwarmte.* Delft: CE Delft.

CE Delft & VU. (2014). *Externe en infrastructuurkosten van verkeer - Een overzicht voor Nederland in 2010.* Delft: CE Delft.

CE Delft. (2018). *CO2-reductie mobiliteit Regio Rotterdam Den Haag.* Delft: CE Delft.

ECN. (2017). *Nationale Energieverkenning 2017.* Petten: ECN.

ECN, DNV GL. (2017). *Eindadvies Basisbedragen SDE+ 2018.* Amsterdam: ECN.

IF Technology. (2016). *Landelijke verkenning warmte en koude uit het watersysteem.* Arnhem: IF Technology.

IF Technology. (2016). *Potentieel geothermie in Zuid-Holland.* Arnhem: IF Technology.

IMO. (2009). *Second IMO GHG Study 2009.* Londen: IMO.

Kharina, A. & Rutherford, D. (2015). *Fuel efficiency trends for new commercial jet aircraft: 1960 to 2014.* Washington: ICCT.

PBL & CPB. (2015/2016). *Welvaart en Leefomgeving 2015*. Opgehaald van WLO 2015: www.wlo2015.nl

PBL. (2016). *Dalende Bodems, Stijgende Kosten.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

PBL. (2016). *Verkenning omgevingsopgaven voor de Nationale Omgevingsvisie.* Den Haag: PBL.

Port of Rotterdam. (2016, september 29). Decarbonisation and the Port of Rotterdam - Challenges & Opportunities. *Presentatie Ruud Melieste Werkconferentie Topsector Energie*. Amersfoor, http://docplayer.nl/34159103-Decarbonisation-and-the-port-of-rotterdam-challenges-opportunities.html: Port of Rotterdam.

RVO. (2018, 06). *Klimaatmonitor*. Opgehaald van klimaatmonitor.databank.nl: klimaatmonitor.databank.nl

RVO. (2018, 07). *Warmteatlas*. Opgehaald van Warmteatlas: http://rvo.b3p.nl/viewer/app/Warmteatlas/v2

Wuppertal Institut. (2016). *Decarbonization pathways for the industrial cluster of the Port of Rotterdam.* Wuppertal: Wuppertal Inst. for Climate, Environment and Energy.

Bijlage(n)

A Kaartbijlage

In deze kaartbijlage worden alle kaarten behorende bij dit document weergegeven. Deze bijlage bevat de volgende kaarten:

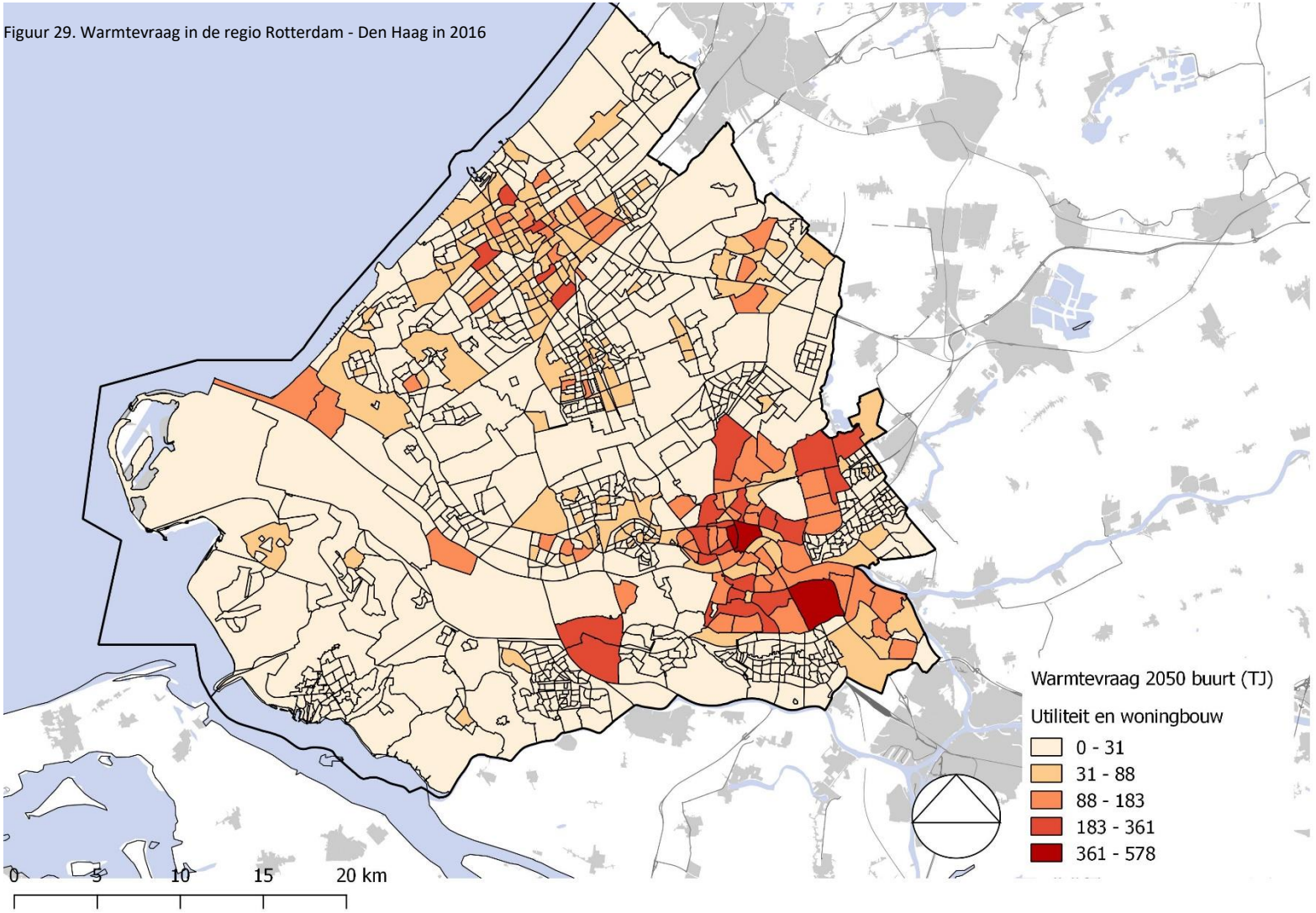
Vraagkaarten:
1. Warmtevraag 2016
2. Elektriciteitsvraag 2016
3. Groeikaart woningbouw en utiliteit
4. Warmtevraag Kassen
5. Warmtevraag (locaties type industrie)

Netwerkkaarten
6. Warmtenetten
7. Hoogspanningstracé + onderstations

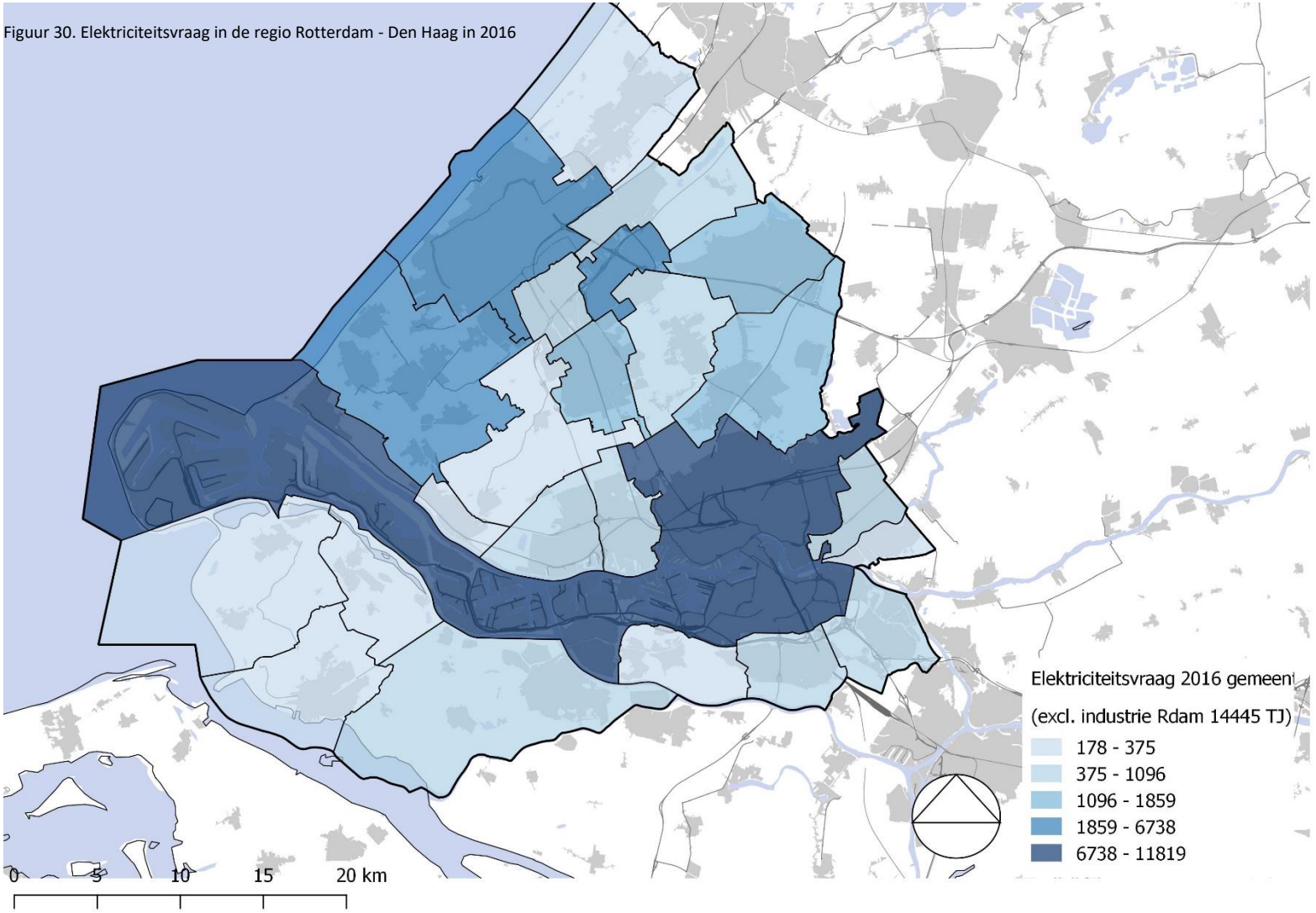
Aanbodkaarten
8. Geothermie (per gemeente)
9. Hogetemperatuur restwarmte
10. Lagetemperatuur restwarmte
11. Biomassa (samenvatting per gemeente)
12. Windrestricties
13. WKO Potentie

Combinatiekaarten
14. Warmtevraag
15. Elektriciteitsvraag
16. Potentie warmte

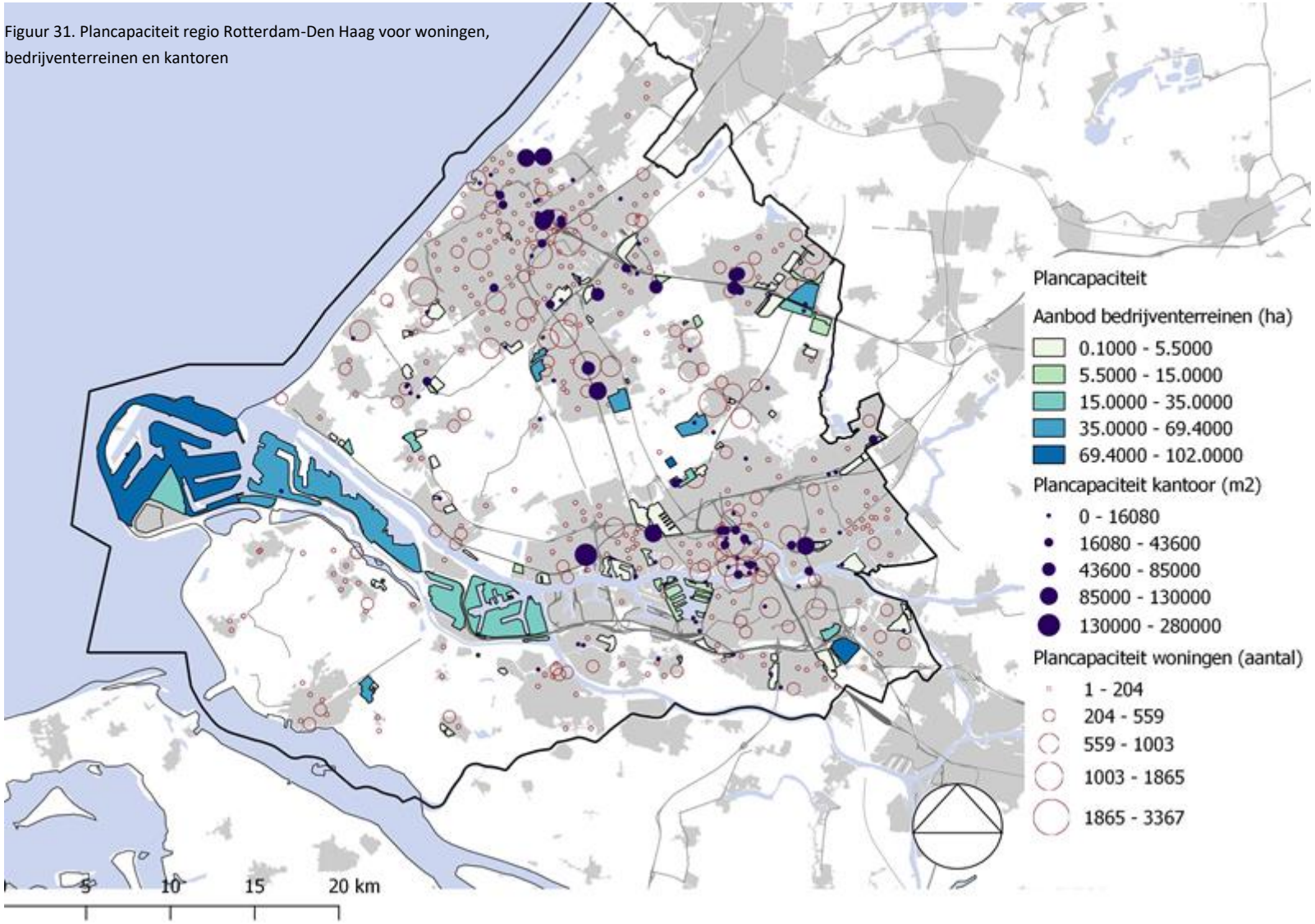
Figuur 29. Warmtevraag in de regio Rotterdam - Den Haag in 2016



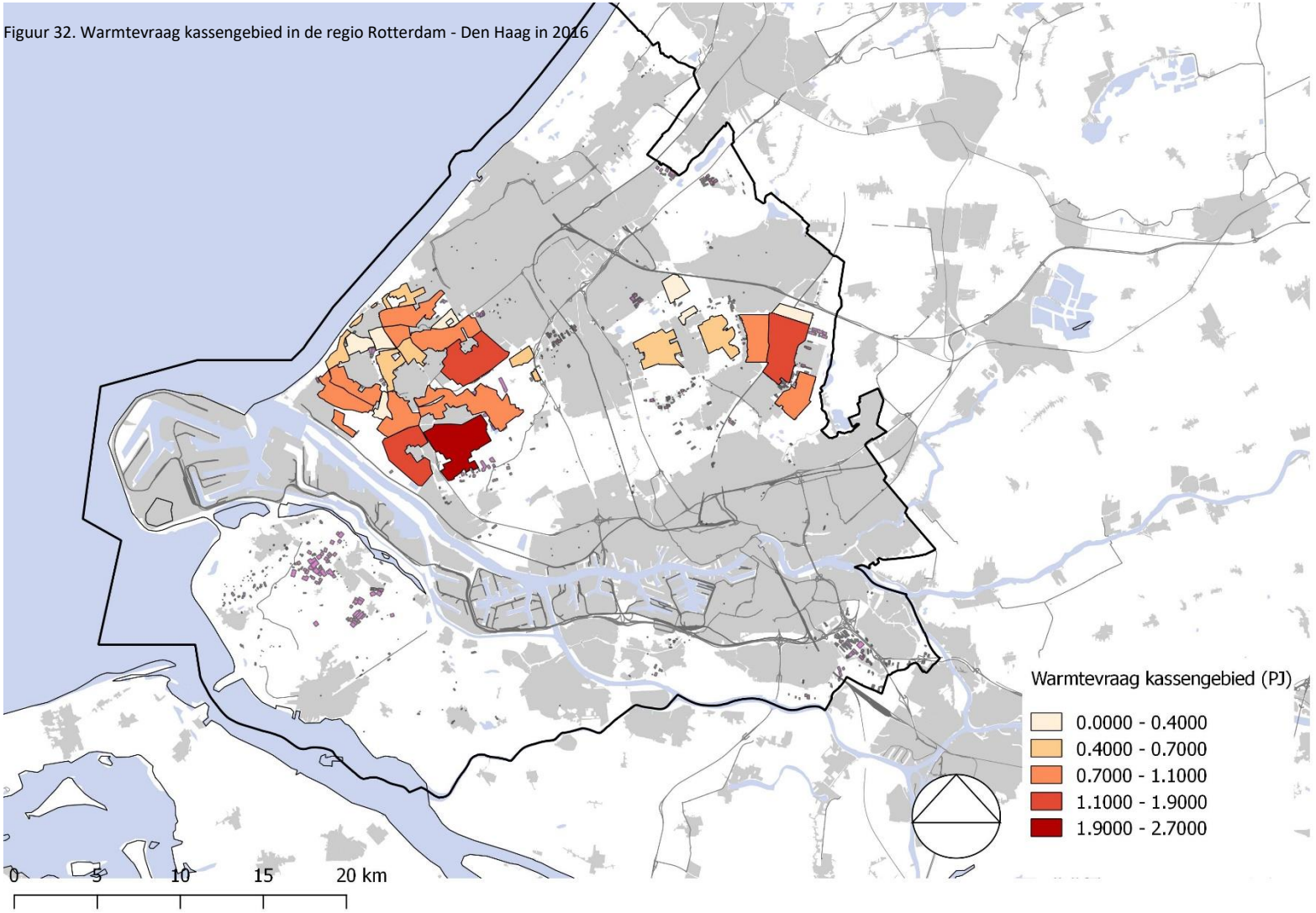
Figuur 30. Elektriciteitsvraag in de regio Rotterdam - Den Haag in 2016



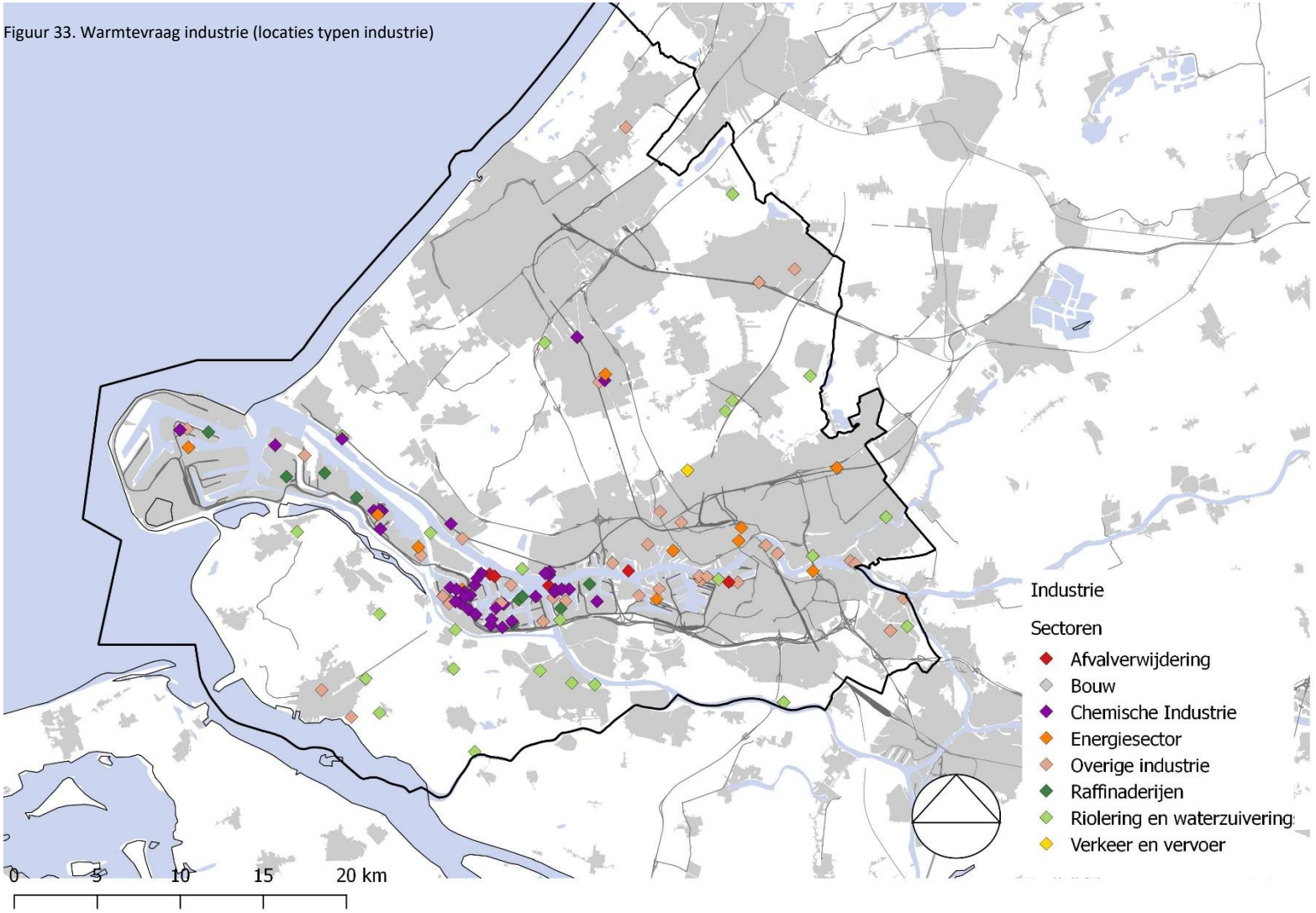
Figuur 31. Plancapaciteit regio Rotterdam-Den Haag voor woningen, bedrijventerreinen en kantoren



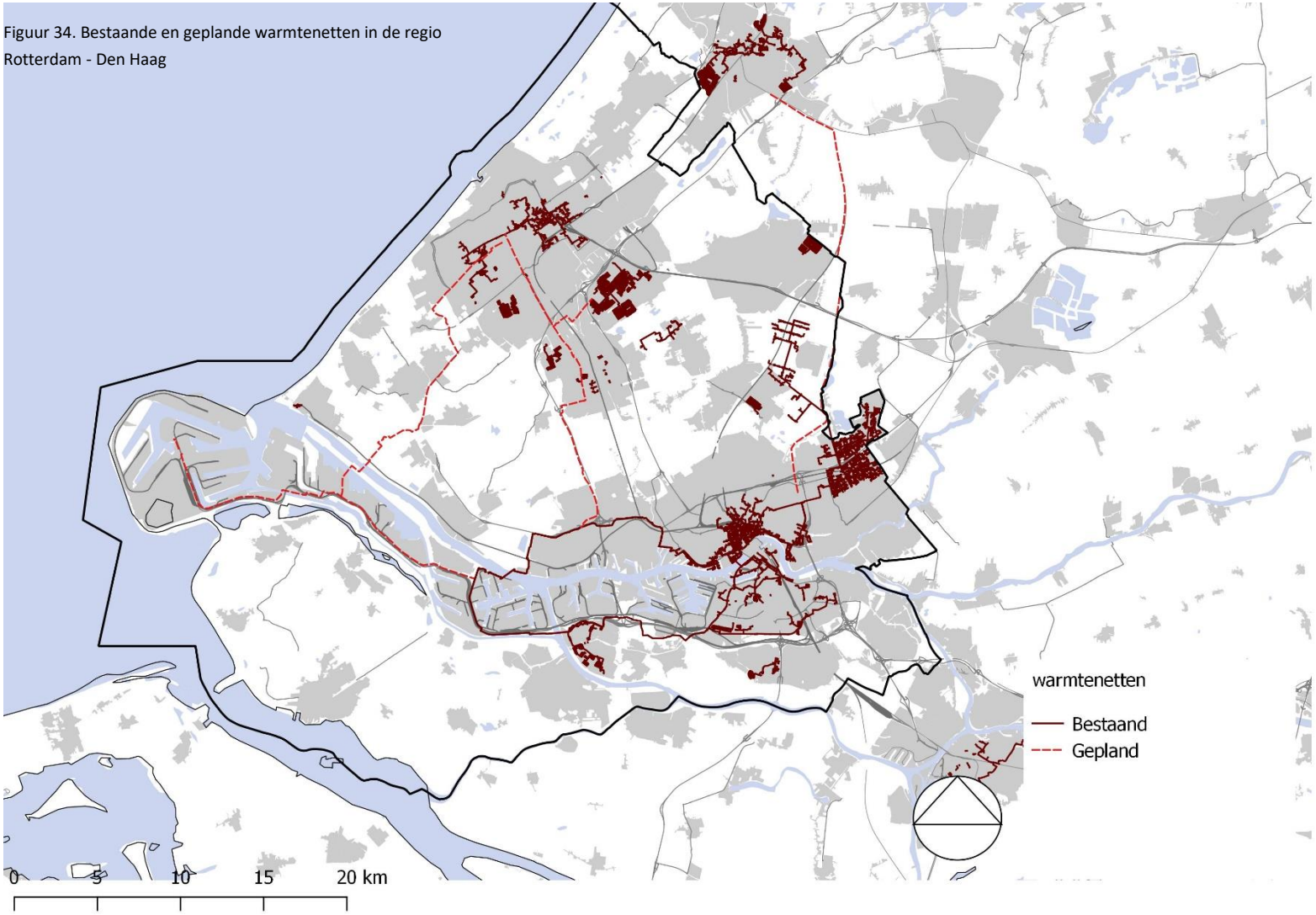
Figuur 32. Warmtevraag kassengebied in de regio Rotterdam - Den Haag in 2016



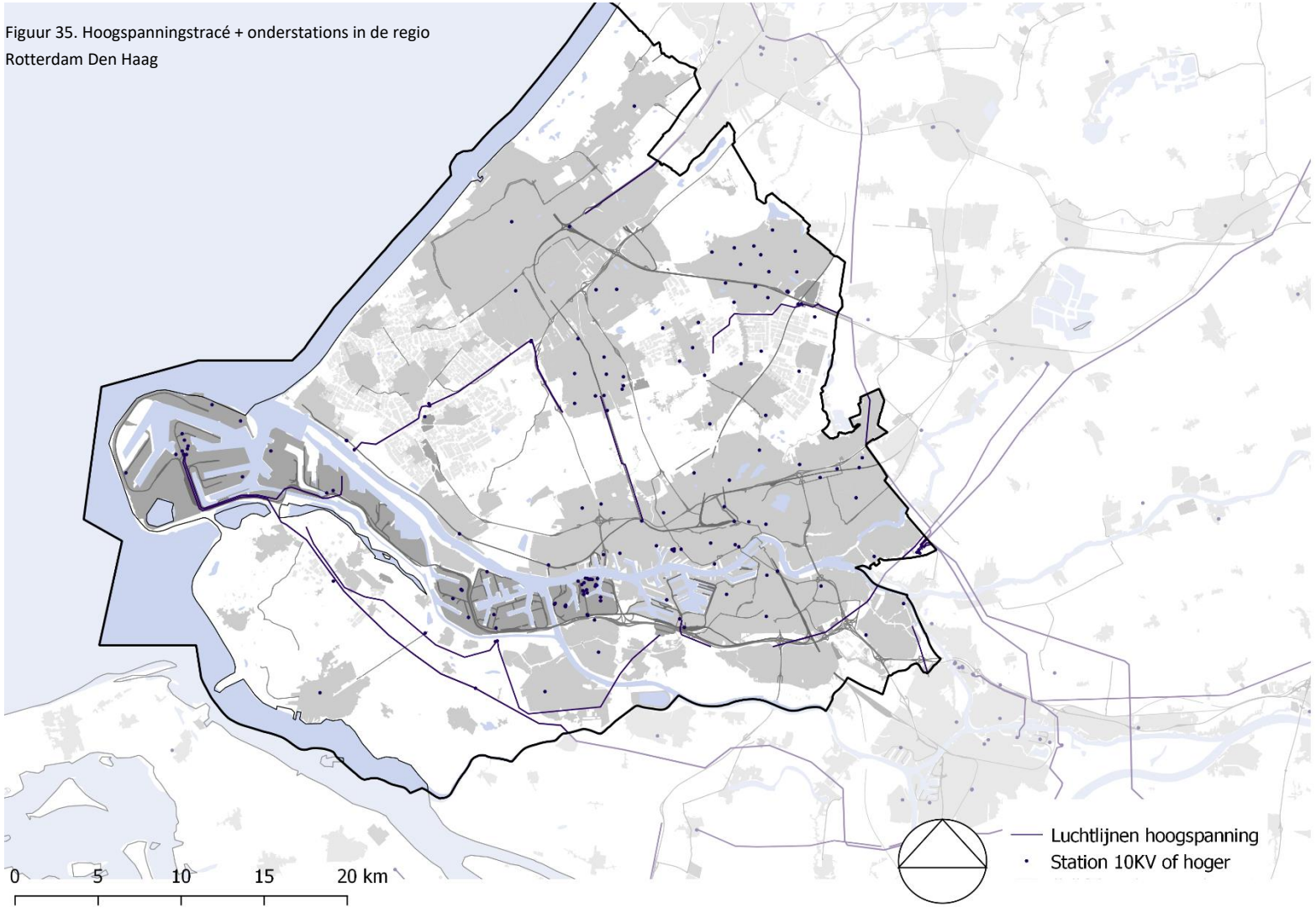
Figuur 33. Warmtevraag industrie (locaties typen industrie)



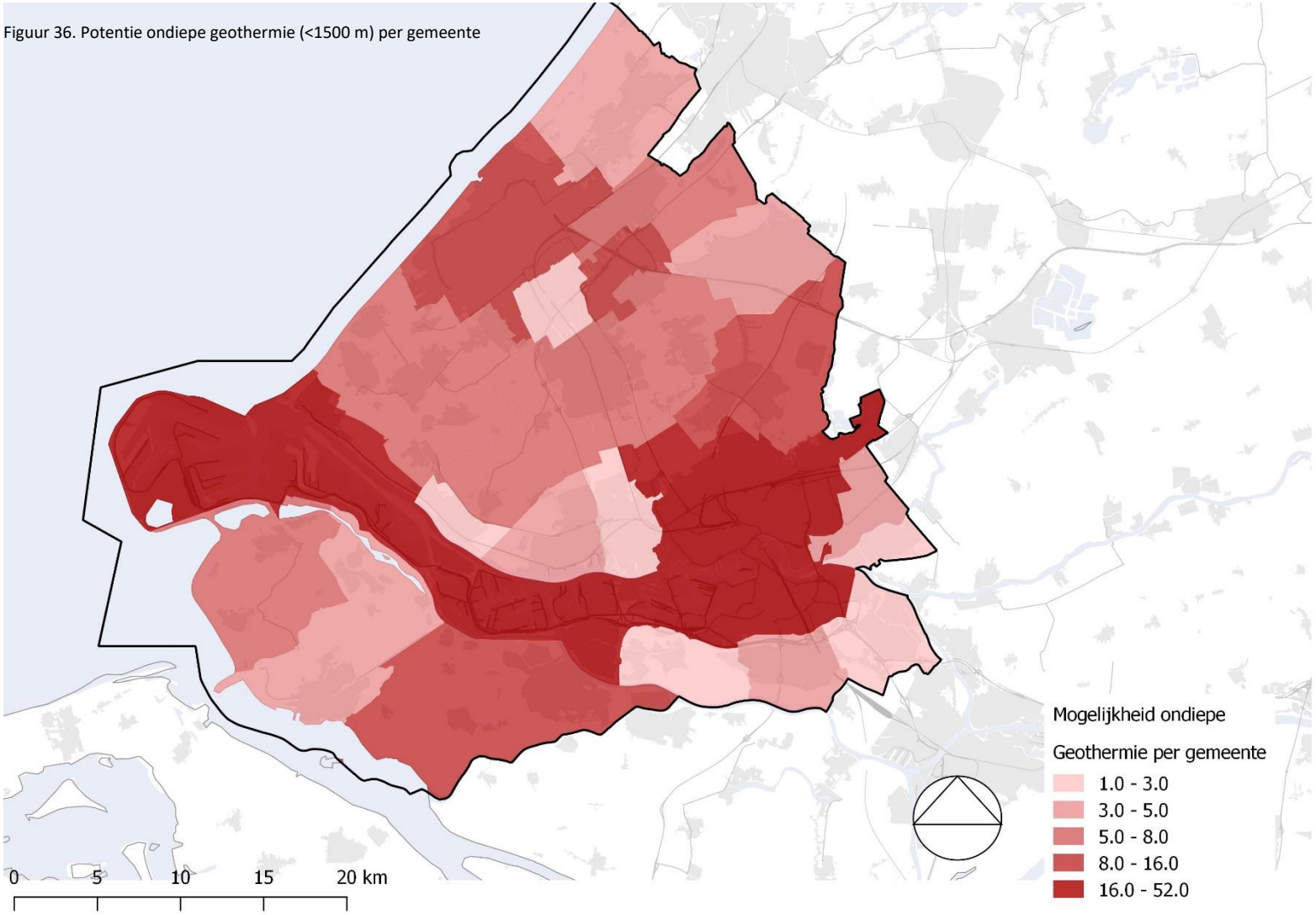
Figuur 34. Bestaande en geplande warmtenetten in de regio Rotterdam - Den Haag



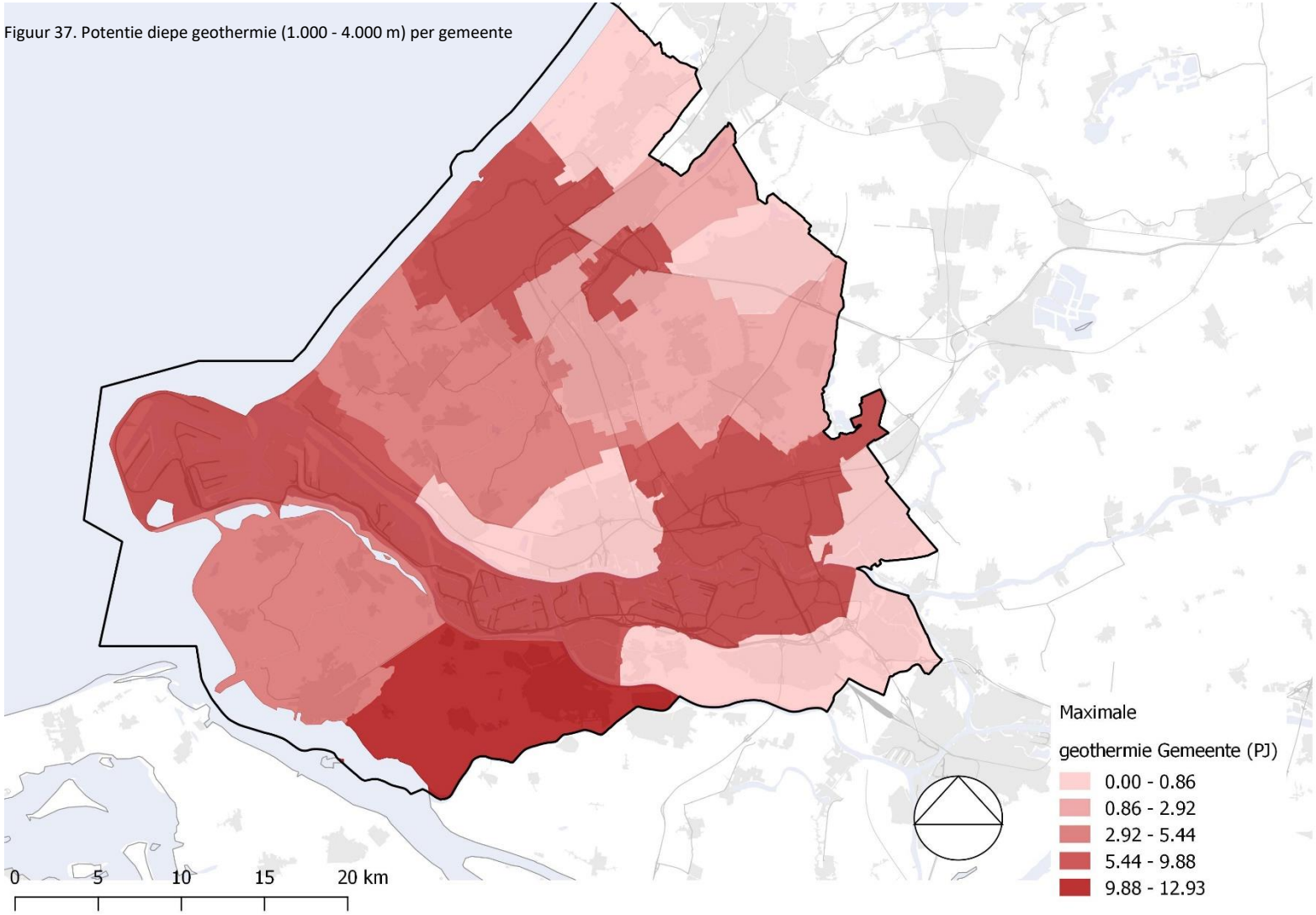
Figuur 35. Hoogspanningstracé + onderstations in de regio Rotterdam Den Haag



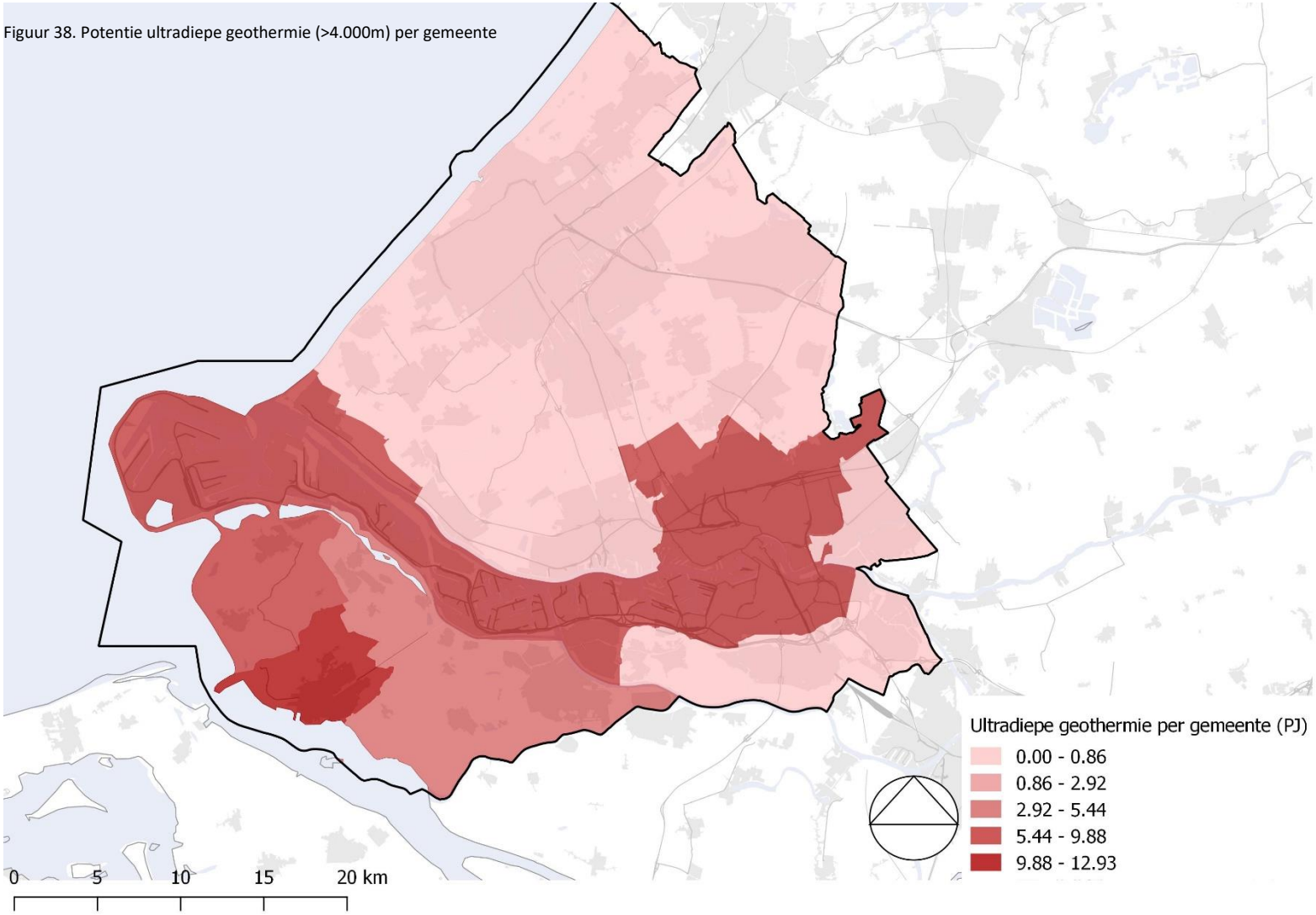
Figuur 36. Potentie ondiepe geothermie (<1500 m) per gemeente



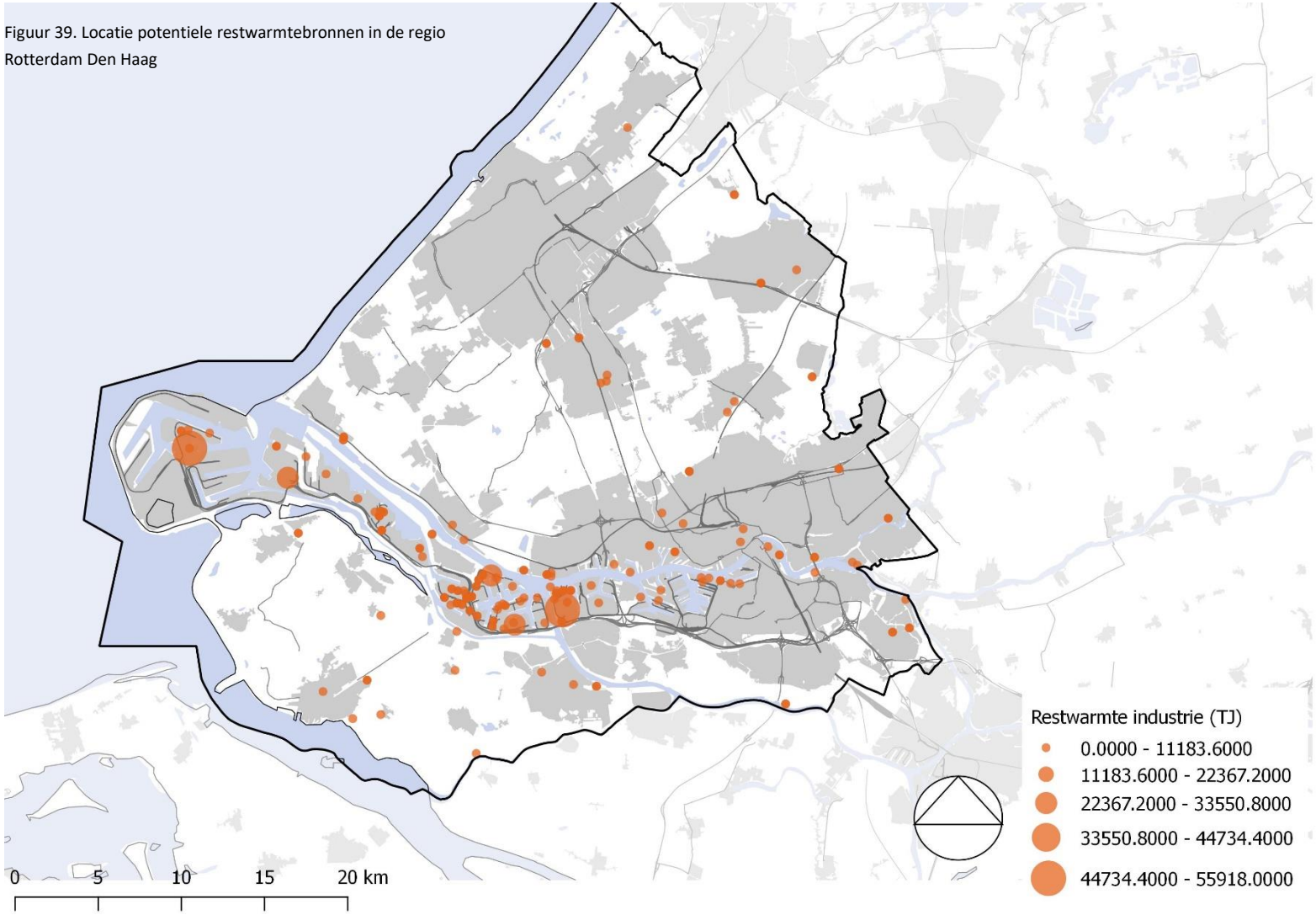
Figuur 37. Potentie diepe geothermie (1.000 - 4.000 m) per gemeente



Figuur 38. Potentie ultradiepe geothermie (>4.000m) per gemeente

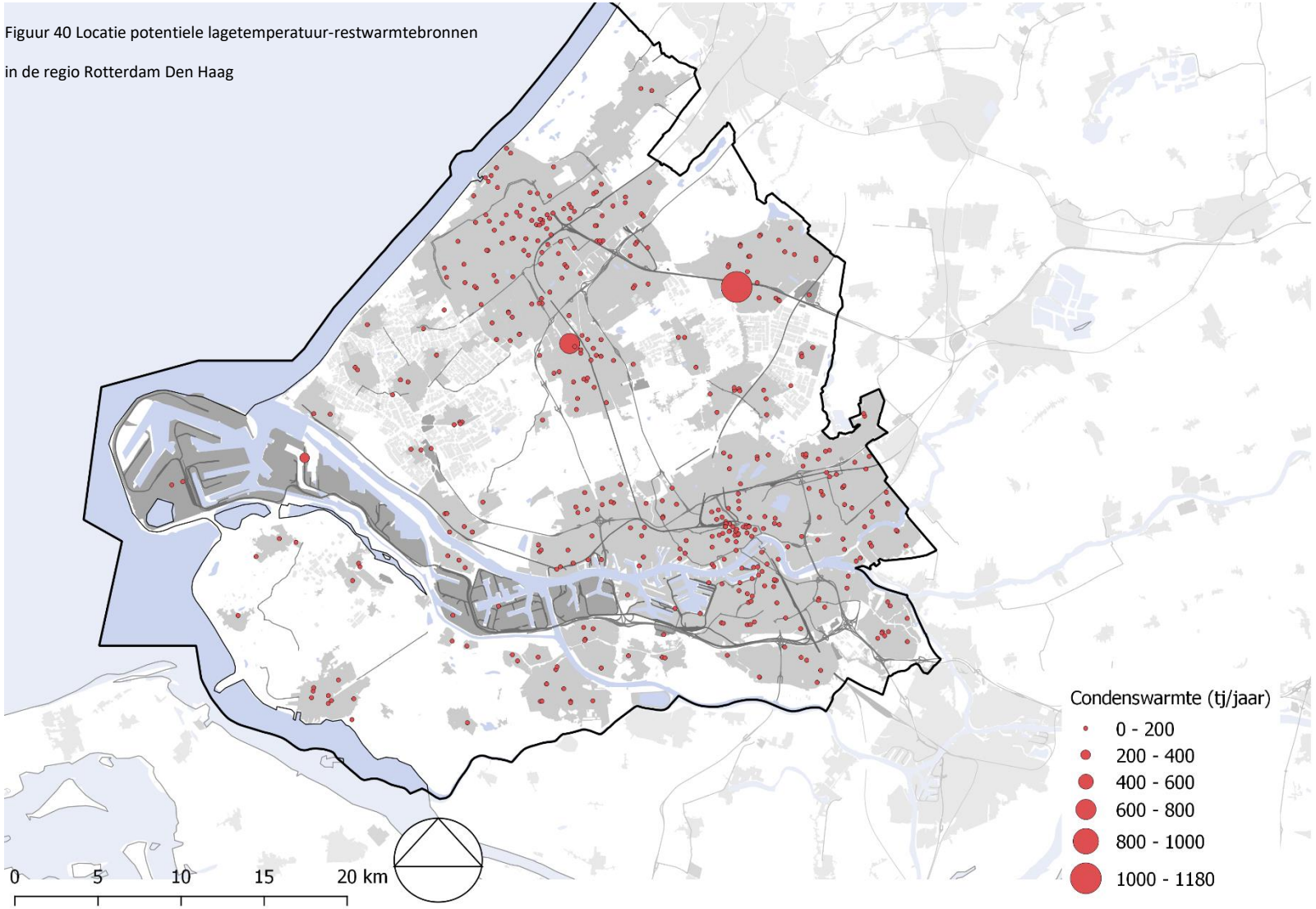


Figuur 39. Locatie potentiele restwarmtebronnen in de regio Rotterdam Den Haag

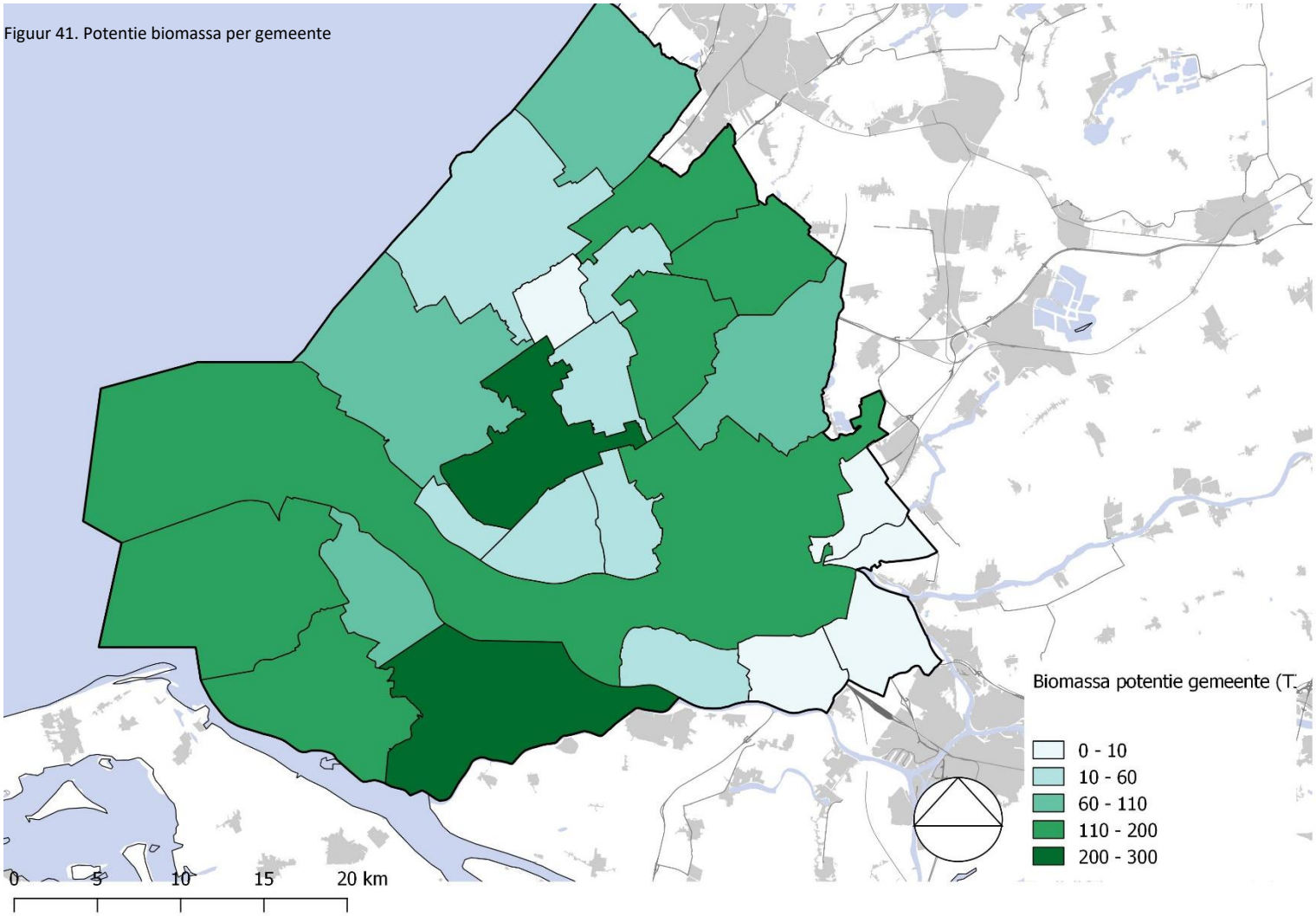


Figuur 40 Locatie potentiele lagetemperatuur-restwarmtebronnen

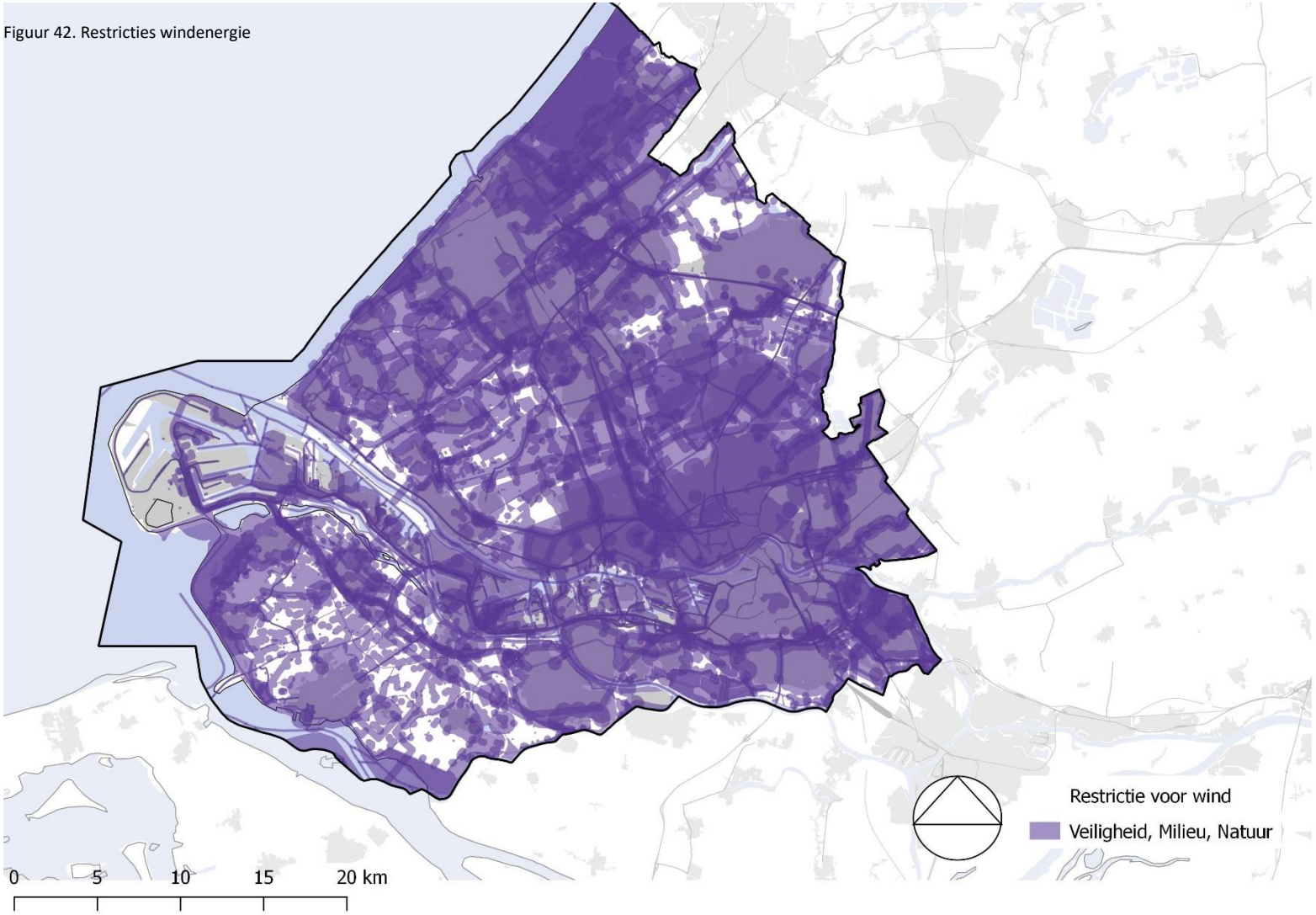
in de regio Rotterdam Den Haag



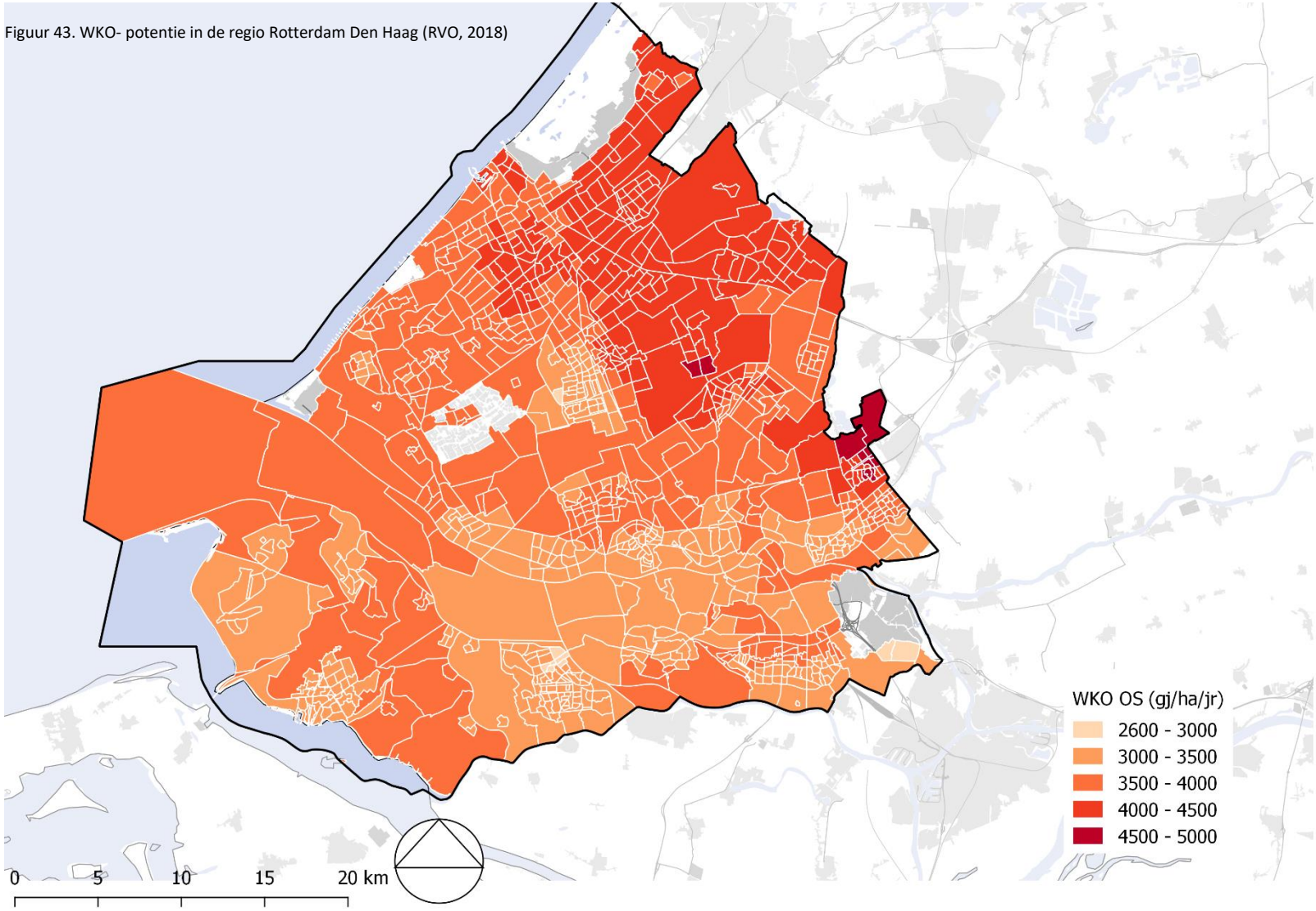
Figuur 41. Potentie biomassa per gemeente



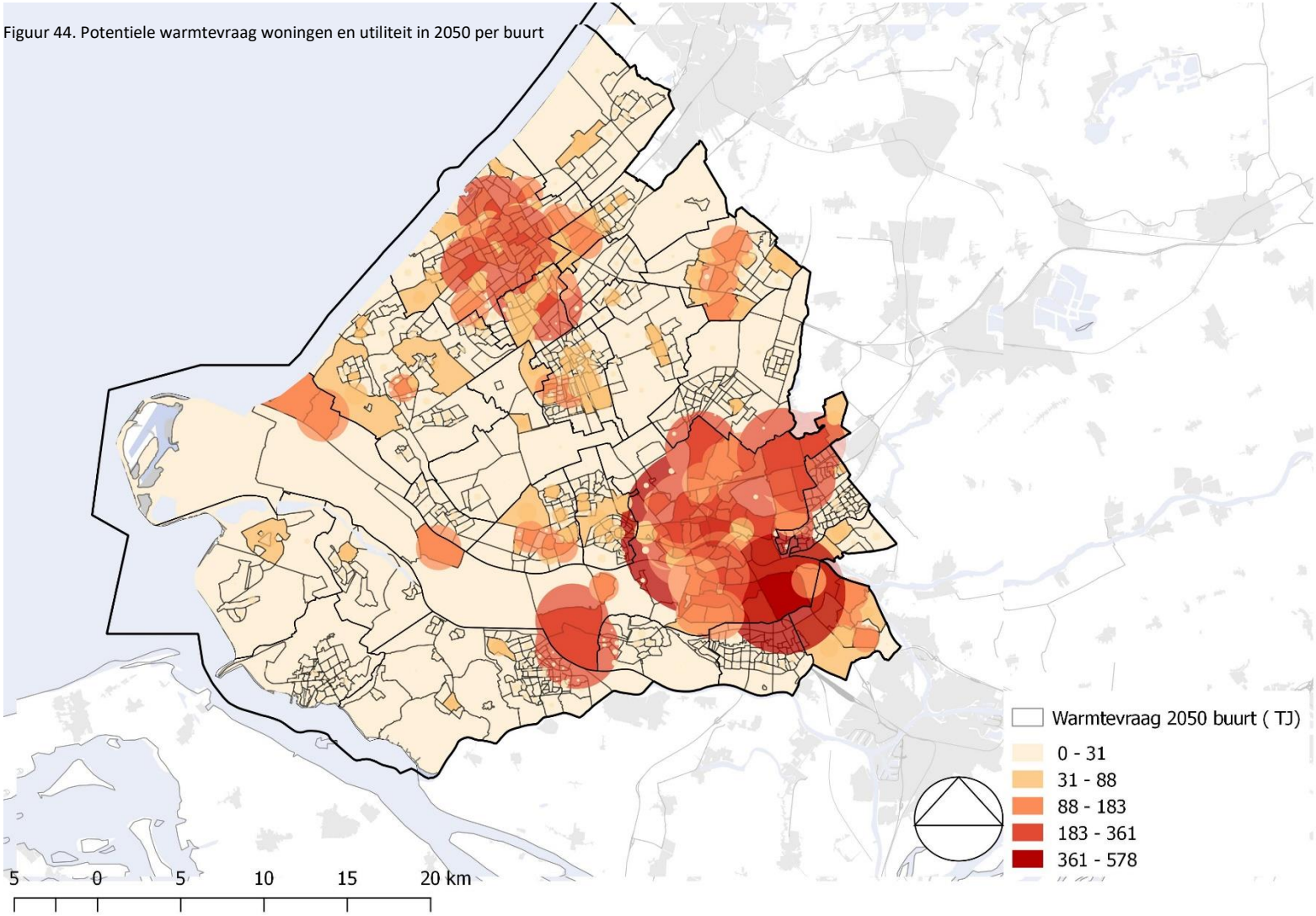
Figuur 42. Restricties windenergie



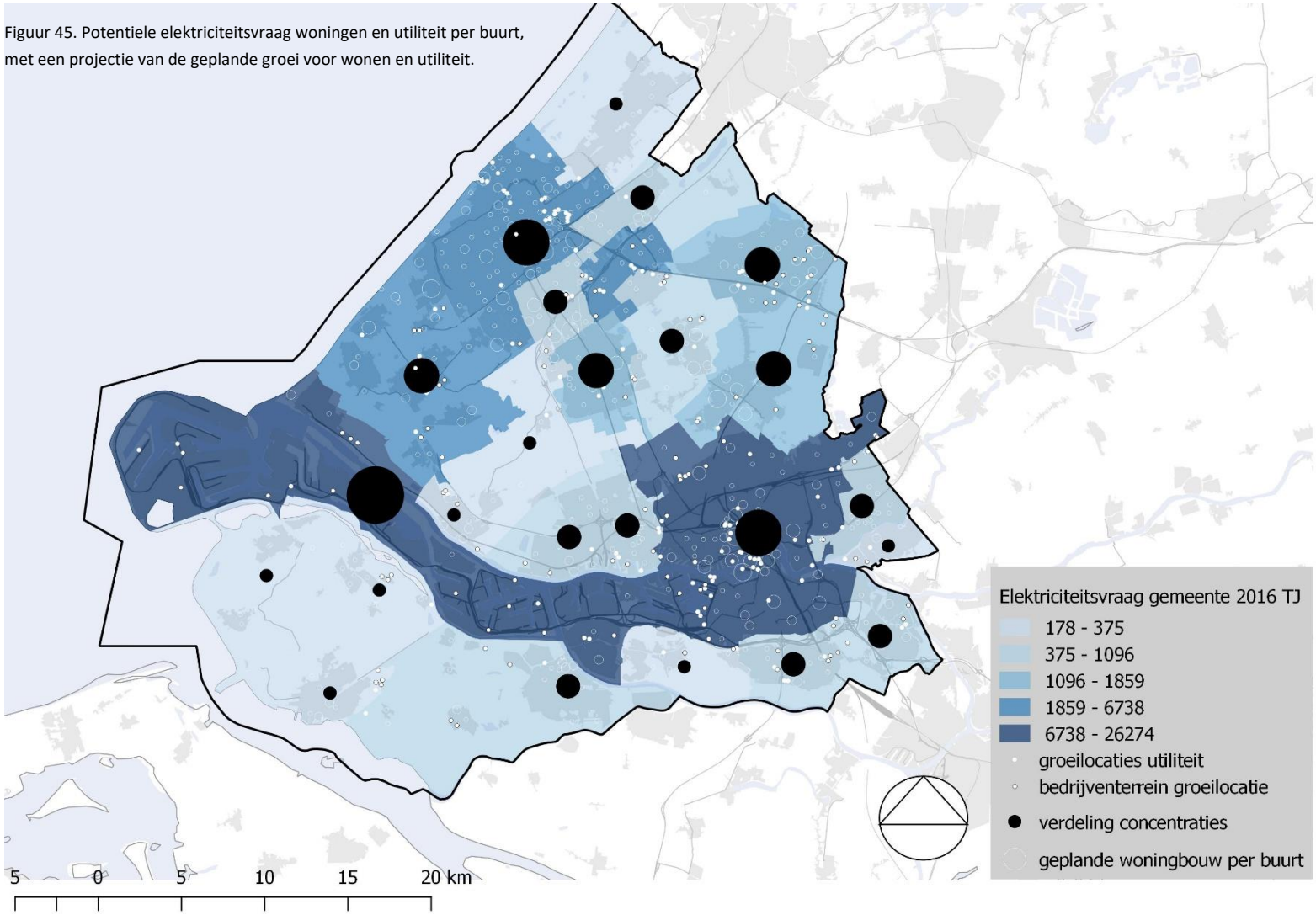
Figuur 43. WKO- potentie in de regio Rotterdam Den Haag (RVO, 2018)



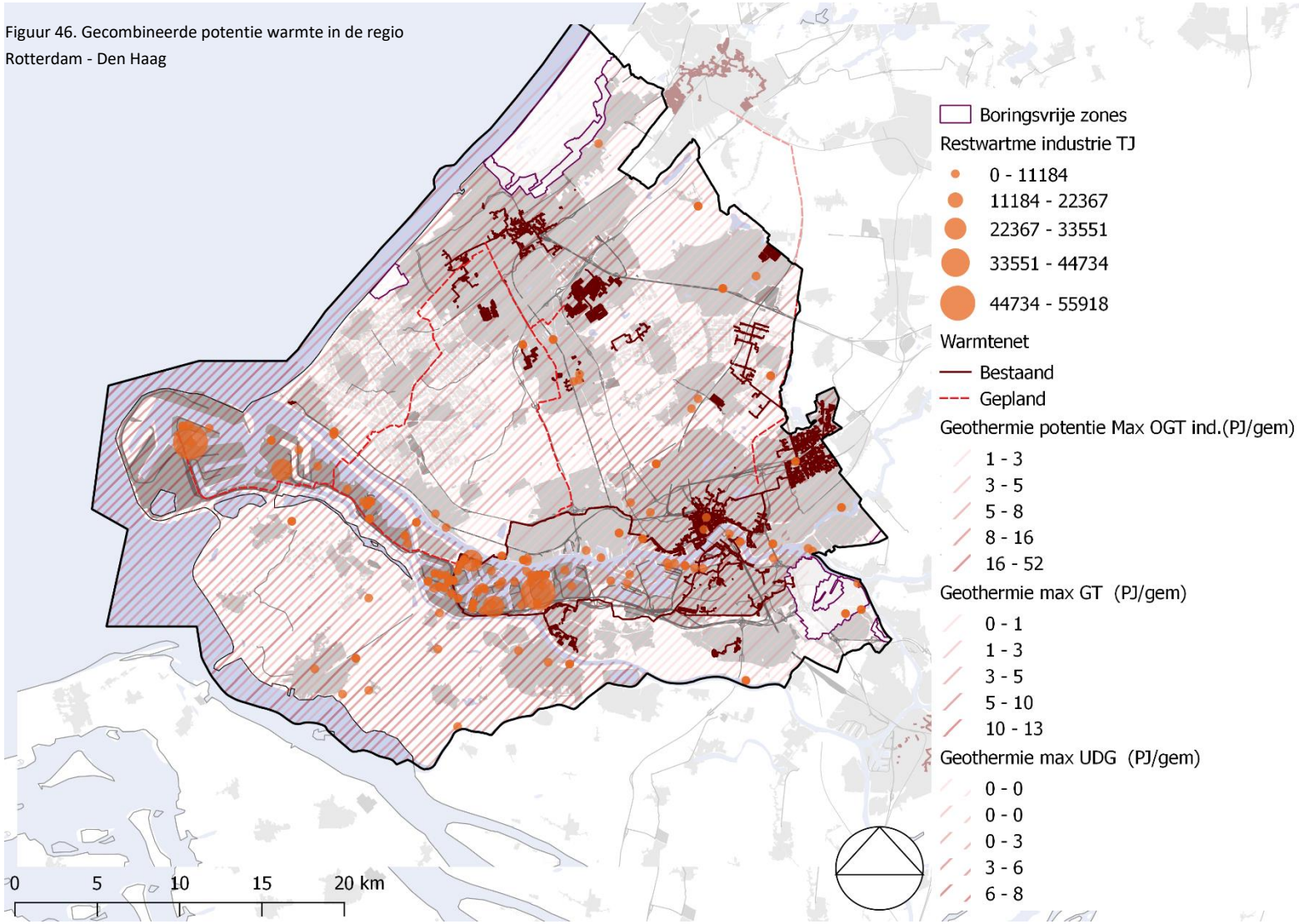
Figuur 44. Potentiele warmtevraag woningen en utiliteit in 2050 per buurt



Figuur 45. Potentiele elektriciteitsvraag woningen en utiliteit per buurt, met een projectie van de geplande groei voor wonen en utiliteit.



Figuur 46. Gecombineerde potentie warmte in de regio Rotterdam - Den Haag

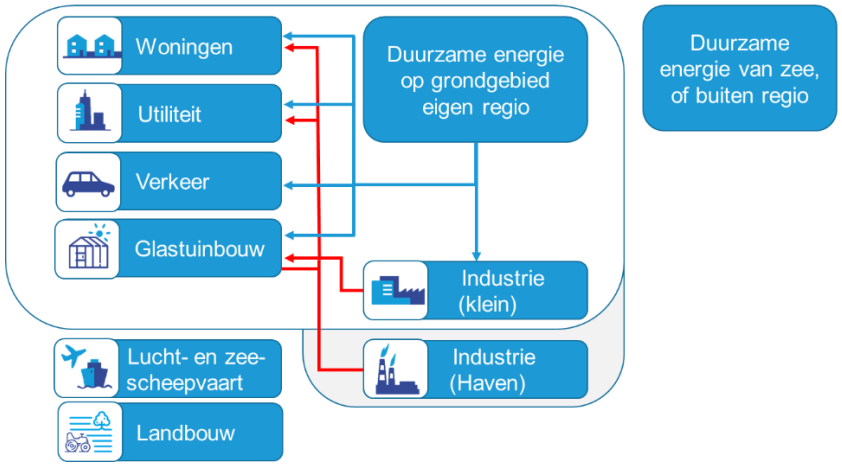


B Werkwijze en uitgangspunten

Scope

De focus van dit document is de gebouwde omgeving en haar energievraag. Hiernaast kijken we naar de energievraag van verkeer, kleinschalige industrie en glastuinbouw. De energievraag voor zeevaart, luchtvaart, de landbouw en het Havenindustrieel Complex (HIC) maken geen onderdeel uit van de scope van de RES. Wel wordt gekeken naar de mogelijk potentie die het HIC heeft in het voorzien van energie voor de gebouwde omgeving. Hoewel het doel van deze studie niet is te komen tot een energieneutrale regio, wordt in dit document enkel gekeken naar de energiebronnen binnen de eigen regio. Dit om te bepalen wat de eigen bijdrage van de regio in de energietransitie kan zijn.

Figuur 47 – Scope van de RES



De huidige vraag is als volgt uitgerekend:

De berekeningen gaan uit van de klimaatmonitor (RVO, 2018), voor het basisjaar 2016, aangevuld met aanvullende berekeningen voor de sectoren industrie en verkeer.

In deze RES wordt gerekend met finaal gebruik. Dit is de energie die bij de eindgebruiker terecht komt, inclusief verliezen door omzetting naar bruikbare energie en transportverliezen. Hierin is 'niet-energetisch gebruik' zoals energie die in aardolie zit voor plastics, niet meegenomen

Industrie

- Energieverbruik voor de losse industrie is afkomstig uit de klimaatmonitor (RVO, 2018), waarbij de emissies zijn gecorrigeerd voor industrie die valt onder het Haven Industrieel Complex. (Port of Rotterdam, 2016).

Verkeer

- Voor emissies verkeer is gebruik gemaakt van de studie CO_2-reductie mobiliteit Regio Rotterdam Den Haag (CE Delft, 2018).
- De CO_2 emissies zijn met de emissiefactoren van de brandstoffen omgerekend naar energieverbruik.

De vraag in 2050 is als volgt uitgerekend:

Gebouwde omgeving

- Elektriciteitsvraag is voor niet-warmtevraag per woning gelijk verondersteld.
- Getallen nieuwbouw afkomstig uit de nieuwbouwmonitor Provincie Zuid-Holland zijn op buurtniveau meegenomen in de CEGOIA berekeningen.
- Op regioniveau is de aanvullende groei van nieuwbouw op basis van de verstedelijkingsopgave (tot een totaal van 150.000 woningen in de regio), separaat meegenomen.
- De warmtevraag is doorgerekend voor twee extreme scenario's met het CEGOIA model van CE Delft, waarmee een bandbreedte is ingeschat van zowel de hoeveelheid besparing en het aandeel elektriciteit en warmtelevering.

Industrie

- Het is niet mogelijk om een verwachte besparing voor de industrie weer te geven. Dit is afhankelijk of de industrie energie gebruikt voor haar processen, of meer voor zaken als verlichting en verwarming. Dit is per industriesector verschillend. De energievraag van de verspreide industrie is om deze reden constant verondersteld.

Wegverkeer

- Tot en met 2025 uitgegaan van de CO_2 emissies uit het referentiescenario van de studie CO_2-reductie mobiliteit Regio Rotterdam Den Haag (CE Delft, 2018).
- Deze emissies zijn geëxtrapoleerd naar 2050 middels groeifactoren voor verkeer uit de WLO (PBL & CPB, 2015/2016).
- De CO_2-emissies zijn omgerekend naar energiegebruik met de afgeleide emissiefactoren uit de NEV vastgesteld en voorgenomen beleid (ECN, 2017) en de WLO. Het energiegebruik is hiermee een indicatie.

De potentie voor hernieuwbare energie is als volgt uitgerekend:

Voor alle potentieberekeningen is de maximale potentie berekend. In de berekeningen is rekening gehouden met de bestaande (beleids)kaders. Verder is er geen rekening gehouden met reeds bestaande bronnen, tenzij anders vermeld. Voorbeeld: er wordt geen rekening gehouden met bestaande windturbines. Uitgegaan wordt dat de nu bestaande windturbines voor 2050 allemaal worden vervangen door nieuwe.

Geothermie

Geothermiepotentie is gebaseerd op het rapport van IF Technology voor de provincie Zuid-Holland (IF Technology, 2016).
Hierbij is gekeken naar het totale potentieel van alle geschikte bodemlagen, ongeacht mogelijke hindernissen in de bovengrond.

Windenergie - Restricties Veiligheid en milieu

Deze restricties zijn geformuleerd op basis van de richtlijnen die beschreven zijn in het Handboek risicozonering voor windturbines (RWS). Deze restricties bestaan uit:

- geluid invloedzones rondom woonkernen
- veiligheidszones rondom kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
- veiligheidszones rondom A-, N- en S-wegen
- veiligheidszones rondom spoortracés
- veiligheidszones rondom hoogspannings-, gas- en buisleidingen
- invloedzones rondom vaarroutes i.vm. storing van de radar
- veiligheidszones of hoogtebeperking rondom luchthavens(volledige funnel), laagvlieggebieden en militaire zones
- beschermingszones rondom waterkering
- veiligheidscontour rondom categoriale industrie
- uitsluiting van stiltegebieden

Windenergie - Restricties Normatief

Deze restricties zijn afkomstig uit provinciale regelgeving waarvan de verantwoordelijkheid bij de provincie ligt. Het gaat hierbij om de bescherming van specifieke gebieden. We maken hierbij onderscheid tussen algemene regels die in iedere provincie voorkomen en specifieke regels die per provincie verschillend zijn. In de berekening zijn deze algemene regels opgenomen en de molenbiotopen:

- Stiltegebieden
- Natuurnetwerk Zuid-Holland
- Werelderfgoed en beschermd dorps- en stadsgezicht
- Molenbiotopen

Windenergie - Opbrengsten

Het theoretische ruimtelijk potentieel wordt berekend voor de gebieden waar geen restricties gelden. Dit gebeurt op basis van de factoren opstelling en windsnelheid. De gemiddelde windsnelheid kan per gebied verschillen. Bij een hogere windsnelheid worden er meer vollasturen bereikt en daarmee een hogere potentie. Tussen twee windturbines dient afstand gehouden te worden om te voorkomen dat deze elkaar beïnvloeden. Voor naastgelegen windturbine geldt een afstand 4 x de rotordiameter en voor achterliggende windturbines geldt een afstand van 6 x de rotordiameter. Na drie rijen achter elkaar dient ook rekening gehouden te worden van een open zone waar de wind weer op krachten kan komen.

Windenergie - Niet meegenomen in de analyse

- Invloedsgebied van radarinstallaties. Voor deze gebieden geldt dat er een toets moet plaatsvinden of een turbine verstorend werkt.
- Specifieke provinciale regels. Voor de Zuid-Holland zijn dit de gebieden met beschermingscategorie 1 en 2.
- Bestaande windturbines
- Bestaande aangewezen gebieden voor windenergie.

Zonne-energie daken

Zonne-energie kan worden omgezet in elektriciteit door middel van PV-cellen en in warmte door thermische PV-cellen. In deze studie wordt gekeken naar het totale bestaande oppervlak aan daken om in te zetten voor zonne-energie met uitzondering van de kassen. Voor de daken zijn we uitgegaan voor een verdeling van een inzet van 85%

voor de opwekking van elektriciteit en 15% voor de opwekking van warmte op daken.

Voor schuine daken is uitgegaan van een beschikbaarheid van 25% van het totale oppervlak en voor platte daken 30%. Voor monumentale panden en panden binnen beschermd stadsgezicht geldt dat deze 12,5% geschikt oppervlak hebben. Het uitgangspunt is dat de efficiëntie van de panelen in 2050 gegroeid is tot ongeveer 30% (WUR). De opbrengst komt dan neer op ongeveer 0,66 GJ/m^2 elektriciteit in 2050. Voor warmtepanelen is uitgegaan van 1,3 GJ/m^2 (Holland Solar).

Zonne-energie velden
Voor het berekenen van de potentie van zonne-energie in 2050 wordt er uitgegaan dat 10% van het huidige agrarische areaal wordt ingezet voor de opwek van elektriciteit met PV-cellen. Voor velden geldt dat er in principe een gelijke toename van efficiëntie is als bij daken. In een veldopstelling geldt een opbrengst van 0,322 GJ/m^2.

WKO en Aquathermie
De totale WKO-potentie is door RVO in kaart gebracht in de Warmteatlas (in GJ/ha/jaar). WKO is echter niet toegestaan in grondwaterbeschermingsgebieden. Deze gebieden zijn uitgesloten in de potentieberekening.

Aquathermie, thermische energie uit oppervlaktewater
Voor het berekenen van de potentie van thermische energie uit oppervlaktewater hebben we de studie van IF-Technology gebruikt (IF Technology, 2016).

Biomassa
Bij co-vergisting wordt mest samen met ander organisch materiaal (snoeiafval, bermgras etc.) vergist. Het gas dat vrijkomt kan opgewerkt worden tot ruw biogas. Vervolgens kan dit biogas door middel van een warmtekracht koppeling (WKK) in elektriciteit en (rest)warmte worden omgezet, of opgewerkt worden tot groen gas. Het restproduct wordt gezien als mest en kan op het omringende land worden uitgereden. Het rendement van het opwerken naar groen gas is ongeveer 62%. Bij het omzetten van biogas middels een WKK is het elektrisch rendement laag, maar als zowel de vrijkomende mest als de (rest)warmte kan worden gebruikt, is een vergister toch aantrekkelijk. Binnen de provinciale grenzen zijn meerdere bronnen beschikbaar die potentieel ingezet kunnen worden voor het vergisten tot biogas. Binnen deze studie is allereerst de potentie berekend voor co-vergisting, waarbij de reststoffen van gras en akkerland worden samengevoegd met rundermest. Voor de resterende potentiële reststromen van rundermest, varkensmest, pluimveemest, gft-afval en slib uit RWZI is de potentie voor biogas berekend aan de hand van monovergisting. Het resthout uit bossen wordt ingezet voor verbranding.

C Onderbouwing vraagontwikkeling

In deze bijlage wordt uitgebreider omschreven hoe de vraagontwikkeling is berekend voor de gebouwde omgeving, de industrie en mobiliteit. Tevens wordt een nadere uitsplitsing gegeven van de overige broeikasgasemissies.

C.1 Wonen en utiliteit

De energievraag van woningen en utiliteit bestaat uit een warmtevraag om de woning te verwarmen, en een elektriciteitsvraag voor verlichting, entertainment et cetera. De warmtevraag wordt momenteel veelal ingevuld met aardgas, maar dit kan ook met (rest)warmte, elektriciteit of andere energiedragers. Beide onderdelen worden apart van elkaar omschreven.

Warmtevraag

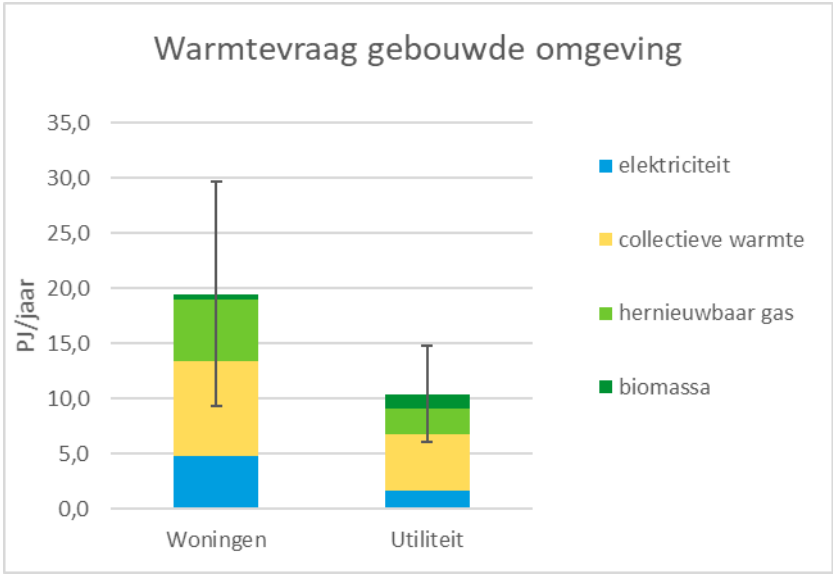
De ontwikkeling in de warmtevraag van woningen en utiliteit is afhankelijk van meerdere factoren:

- Besparing (bv. door isolatie)
- Toegepaste warmtetechniek en bijbehorende efficiëntie

Deze twee factoren hangen sterk met elkaar samen: bijvoorbeeld bij het toepassen van warmtepompen is goede isolatie vereist. Daarom is de toekomstige warmtevraag niet ingeschat puur op basis van een besparingspercentage, maar op basis van een modellering met het CEGOIA model van CE Delft.

Met het model zijn twee extreme situaties doorgerekend, waarmee een bandbreedte is ingeschat van zowel de hoeveelheid besparing en het aandeel van de energiedragers elektriciteit, collectieve warmte, hernieuwbaar gas (bijvoorbeeld biogas en waterstof) en biomassa (Figuur 48).

Figuur 48. Warmtevraag van de gebouwde omgeving in 2050. De bandbreedte in de figuren geeft de range weer tussen twee extreme scenario's van het CEGOIA model van CE Delft.



Elektriciteitsvraag

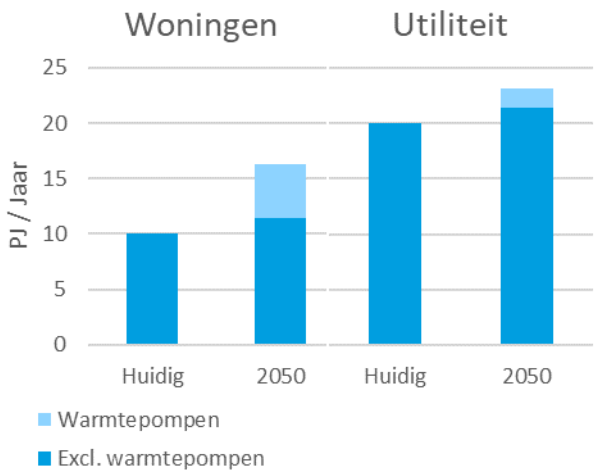
In deze analyse gaan wij ervan uit dat de elektriciteitsvraag per woning gelijk blijft, dus de totale elektriciteitsvraag (voor huidige toepassingen) lineair stijgt met het percentage nieuwbouw. In de

berekeningen is de verstedelijkingsopgave van de regio (150.000 nieuwbouwwoningen) aangehouden voor de nieuwbouw.

Ook voor utiliteit is aangenomen dat de elektriciteitsvraag lineair stijgt met de nieuwbouw. Voor utiliteit is alleen de nieuwbouw van kantoren bekend; dit percentage is gehanteerd als groeipercentage van de elektriciteitsvraag voor de gehele sector utiliteit.

Hierbij komt de elektriciteitsvraag voor de opwekking van warmte die in Figuur 48 is weergegeven. Dit leidt tot de volgende ontwikkeling van de elektriciteitsvraag van de gebouwde omgeving (Figuur 49).

Figuur 49. Ontwikkeling elektriciteitsvraag woningen en utiliteit (inclusief elektriciteit voor de warmtevraag)



C.2 Glastuinbouw

De ontwikkeling van de warmte- en elektriciteitsvraag van de glastuinbouw in de regio is geschat op basis van het areaal en kentallen gegeven in Tabel 4.

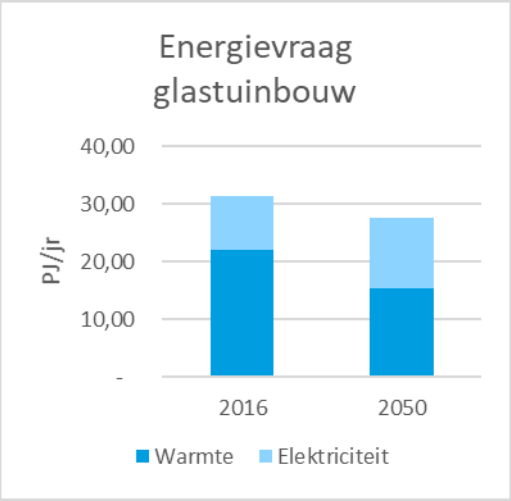
Randvoorwaardelijk voor de verduurzaming van de warmtevraag van de glastuinbouw is de levering van externe CO_2.

Tabel 4. Input voor berekening energievraag glastuinbouw

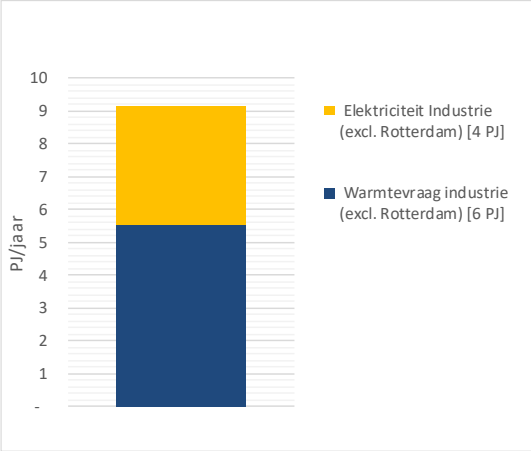
Grootheid	Waarde	Bron
Areaal glastuinbouw in de regio Rotterdam-Den Haag	3.856 ha	Wageningen Economic Research Center (2016), Energieverduurzaming Westlandse glastuinbouw; Grontmij/Bloc (2016), Potentieel Warmte en CO2-levering Oostland - Zuidplas
Gemiddelde warmtevraag Westlandse glastuinbouw	5,7 TJ/ha	Wageningen Economic Research Center (2016), Energieverduurzaming Westlandse glastuinbouw
Aandeel warmte van totale energieverbruik	70%	Energiemonitor NL Glastuinbouw 2016
Aandeel elektriciteit van totale energieverbruik	30%	Energiemonitor NL Glastuinbouw 2016
Ontwikkeling warmtevraag	30% reductie	Ambitie LTO Glaskracht
Ontwikkeling elektriciteitsvraag	30% toename	Prognose LTO Glaskracht
Landelijke energievraag 2016	98,8 PJ	Energiemonitor NL Glastuinbouw 2016
Landelijke CO2-emissies 2016	5,6 Mton	Energiemonitor NL Glastuinbouw 2016

De CO_2-emissies zijn geschaald op basis van de landelijke emissies en totale energievraag.

Figuur 51. Energievraag glastuinbouw in de regio Rotterdam Den Haag



Figuur 50. Energievraag overige industrie in de regio Rotterdam Den Haag



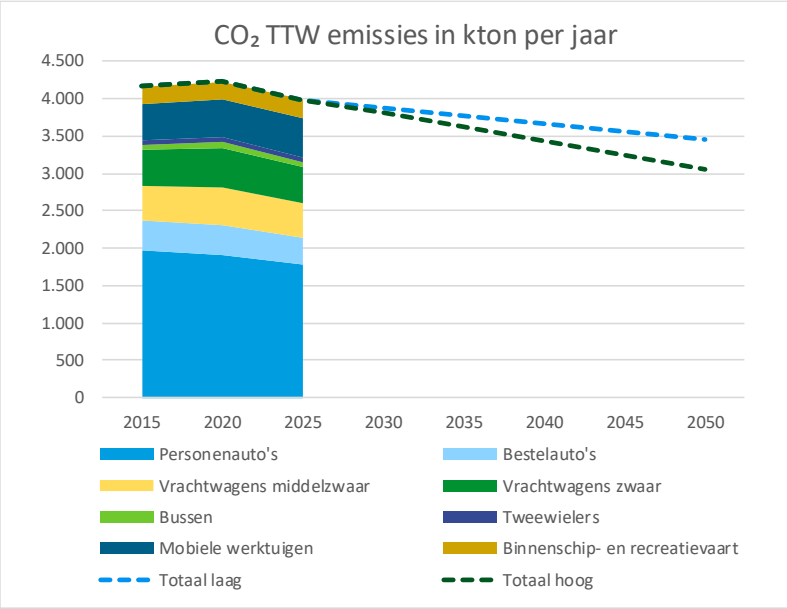
C.3 Industrie

De energievraag van het industrie in het Haven Industrieel Cluster valt buiten de scope van dit document. De industrie in de rest van de regio Rotterdam-Den Haag wordt wel meegenomen. In totaal gaat het om circa 9,1 PJ. Voor 2050 is geen goede indicatie te geven van het energiegebruik van deze industrie. Om deze reden is de energievraag constant gehouden tot aan 2050.

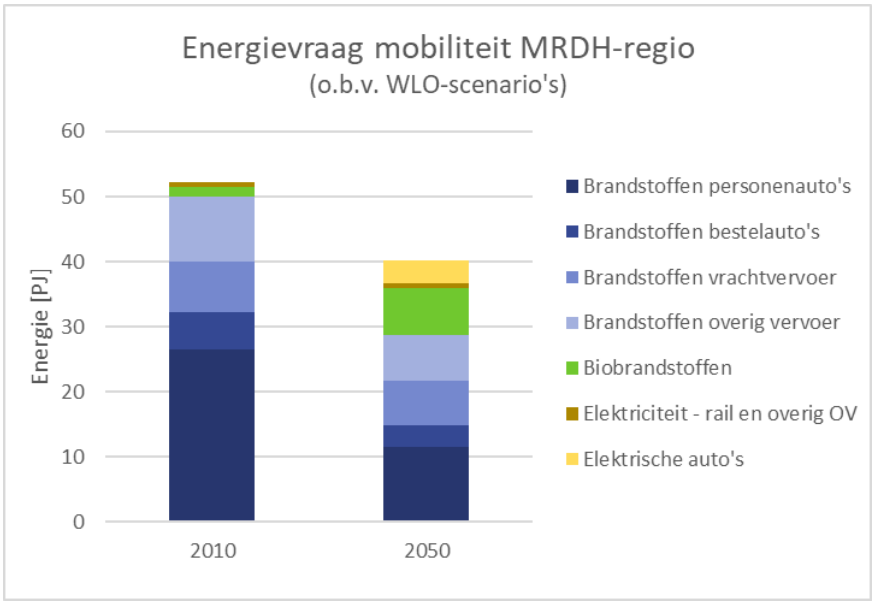
C.4 Verkeer en vervoer

Een belangrijke energievrager is het verkeer in de regio. CE Delft heeft in een recente studie (CE Delft, 2018) een berekening gemaakt van de huidige en verwachte emissies van de MRDH. Deze berekeningen zijn gebaseerd op de verkeersmodellen van het voormalig Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam, en zijn daarmee nauwkeuriger dan cijfers uit de klimaatmonitor. Deze verkenning van de MRDH reikt tot 2030. Om de vertaling naar 2050 te maken zijn de emissies in 2050 bepaald op basis van schaling van de WLO scenario's (PBL & CPB, 2015/2016). Bij de vertaling naar PJ zijn emissiefactoren uit de WLO gehanteerd, waarmee de aangenomen verduurzaming van de brandstoffen mede is verwerkt.

Figuur 52. CO_2 emissies mobiliteit voor de regio Rotterdam Den Haag.



Figuur 53. Energieverbruik van verkeer en vervoer voor de regio Rotterdam - Den Haag, met indicatief een verdeling in energiedragers.



De WLO geeft enkel voor personenvervoer aan hoe zij verwacht dat de energiedragers er in 2050 uit zullen zien. Daarbij hebben wij een gemiddelde van de twee scenario's met klimaatdoelstelling (2°C doelstelling) gehanteerd. Voor de overige voertuigcategorieën is de WLO hier niet expliciet in. Daarom resteert in 2050 nog een groot aandeel onbekende brandstoffen; dit kunnen fossiele brandstoffen zijn maar ook innovatieve technieken zoals waterstof. Figuur 53 toont het energieverbruik van verkeer en vervoer voor de huidige situatie en voor 2050. In 2015 gaat het in totaal om ca. 52 PJ, voor 2050 40 PJ.

D Vergelijking Basisdocument RES met energiemix inventarisatie van Overmorgen.

In 2017 is in deze regio door Overmorgen een uitgebreide analyse gedaan naar de huidige energiesituatie, en de energievraag en het energieaanbod in 2050. Om zelf scenario's op te stellen, en om vragen te kunnen beantwoorden over gehanteerde aannames en rekenmethodieken, is gekozen om de energievraag en aanbod voor de toekomst opnieuw te berekenen.

De methodiek van dit basisdocument begint op dezelfde werkwijze als Overmorgen, maar gebruikt een andere werkwijze. Per onderwerp gaan wij in deze bijlage kort in op de overeenkomsten en verschillen.

Huidige situatie
Voor de huidige situatie is door middel van de klimaatmonitor de huidige energievraag in beeld gebracht. Voor verkeer is hierbij aangesloten bij de studie (CE Delft, 2018). De energievraag wijkt hierdoor licht af van de Energiemix 2015 van Overmorgen.

Energievraag 2050
Voor deze berekeningen hanteert dit document andere aannames dan Overmorgen. De energievraag is middels twee scenario's doorgerekend voor de gebouwde omgeving, de energievraag van verkeer is doorgerekend middels de studie (CE Delft, 2018).

Overmorgen doet belangrijke aannames over de groei van elektrisch vervoer in de regio, die niet aansluiten bij de verkeersstudie van de metropoolregio. Uiteindelijk leiden beide methodieken tot een daling van de energievraag van gemiddeld genomen zo'n 30%.

Energiebronnen 2050
Deze vraag is vervolgens ingevuld met mogelijke bronnen. Hierbij zijn verdelingen gemaakt op basis van een scenario, die uitgaat dat de ambitie van Europa wordt behaald, en alle bronnen worden ingevuld. Hierbij worden ook bronnen van buiten de regiogrenzen, zoals wind op zee, aardgas, en power-to-gas, meegenomen als mogelijke energiedragers. Een deel van de potentie is gebaseerd op de vraag, en ander op de potentie vanuit de ruimte.

Dit basisdocument koppelt de vraag nog niet aan een bron. Voor de potentiele energiebronnen is een maximale potentie bepaald, die gerealiseerd kan worden wanneer de beschikbare ruimte voor deze functie maximaal wordt benut. De potenties zijn daarmee ook hoger dan wat Overmorgen in zijn overzicht laat zien.

Per bron zijn hier nog de volgende zaken over te zeggen

- Windenergie: Overmorgen rekent met 500 windmolens op zee. Dit basisdocument rekent wind op land niet mee in de inventarisatie. Voor wind op land rekent Overmorgen met 108 turbines van 3MW. Dit zijn er minder dan het maximale potentie van ongeveer 200 turbines (met restricties, zie bijlage B) waar deze studie op komt.

- Zonne-energie: Deze studie kom tot een hoger potentieel voor zonne-energie in de regio dan Overmorgen. Dit verschil zit met name in het oppervlak dat wij beschikbaarstellen voor zonnevelden. Dit is 10% (2500 ha). Daarnaast gaan wij uit van een opbrengst van 3.3 TJ/ha en Overmorgen van 2,7 TJ/ha.
- Geothermie: Overmorgen heeft de potentie van geothermie bepaald vanuit de vraag naar warmte, en niet vanuit de potentie van de ondergrond. In deze studie hebben wij de potentie van de gehele ondergrond in beeld gebracht. Wij komen dan ook een stuk hoger uit (5 0PJ i.p.v. 2,5 PJ bij Overmorgen).
- Restwarmte: Ook bij de bepaling van restwarmte is Overmorgen uitgegaan van de vraag, en niet van het potentiele aanbod van restwarmte.
- Biomassa: Overmorgen gaat uit van 0.74 PJ biogas en 0.3 PJ bijstook. Die laatste is hoger dan onze berekening, de eerste lager. Het is onduidelijk waar dit door komt.



Energieperspectief 2050

Energiestrategie regio Rotterdam - Den Haag

Naar een betaalbare betrouwbare schone en veilige energievoorziening voor iedereen in de regio Rotterdam Den Haag in 2050

juni 2019



Inhoudsopgave

Voorwoord	pag. 3
Energiestrategie	
- Context	pag. 4
- Totstandkoming	pag. 6
- Leeswijzer	pag. 8
Geïntegreerd perspectief 2050	pag. 9
Ontwerpprincipes	pag. 19

Bijlage 1: Betrokken partijen
Bijlage 2: Toelichting ontwerpprincipes

Voorwoord

Voor u ligt het “Energieperspectief 2050” van de regio Rotterdam Den Haag. Een ruimtelijk-energetisch toekomstbeeld van de energievoorziening in onze regio. Opgebouwd langs de vraag: In welke regio willen we wonen, werken en recreëren. Én waarbij de regionale CO2-voetafdruk binnen (inter)nationale normen is gebracht. Een regio waar een goede balans is gerealiseerd tussen energieambities, landschap, recreatie, natuur, industrie, haven, mobiliteit, wonen en werken. Een regio waar we kansen benutten. Waar energie wordt uitgewisseld, en (warmte) bronnen slim worden benut. Een zakelijke benadering bezien vanuit een maatschappelijke en integrale vraag.

De rode draad is dat iedereen mee moet kunnen met de energietransitie. Daarom zijn betrouwbaar, betaalbaar, schoon en veilig al aan de start als randvoorwaarden meegegeven.
De gezamenlijke overheden hebben weliswaar de eerste stap gezet, het proces is vervolgens breed ondersteund door tal van private en semi-publieke partijen. Er is in tien goed bezochte ateliers (voorbereidend en bestuurlijk) samengewerkt aan de totstandkoming van dit Energieperspectief en ieders stem is daarbij goed gehoord.

Ook is er ruimte geweest voor iedere partij om bij hun achterban te rade te gaan over proces en inhoud. De lokale consultatieronde in het voorjaar van 2019 kon gebruikt worden om bij raadsleden inzichten op te halen. Al deze inzichten hebben hun weg gevonden naar de ontwerpprincipes in het “Energieperspectief 2050”.

We hebben toegewerkt aan het gewenste ruimtelijk-energetische toekomstbeeld. Regionale ambitiebepaling (CO2/TWh) volgt daaruit. Ook de organisatie en aansturing van de opgave is volgend. Eerst bepalen we waar we heen willen, daarna wat daarvoor nodig is.



Het “Energieperspectief 2050” vormt samen met het Basisdocument, de regionale prioriteiten en het regionale uitvoeringsprogramma de energiestrategie regio Rotterdam Den Haag.

De energiestrategie regio Rotterdam Den Haag is de basis voor een Regionale Energiestrategie (RES) in de zin van het klimaatakkoord biedt bouwstenen voor omgevingsbeleid, warmte-transitievisies, Regionale Structuurvisie Warmte, en wijkaanpakken aardgasloos.

Hiermee beantwoorden we aan de oproep van partijen in de regio om handelingsperspectief te bieden voor de energieopgave.

Stephan Brandligt
Voorzitter Stuurgroep Energiestrategie regio Rotterdam - Den Haag

Energiestrategie – Context (1/2)

Het “Energieperspectief 2050” van de regio Rotterdam Den Haag is de opbrengst van intensieve en gestructureerde samenwerking van een brede vertegenwoordiging van regiopartijen, in de periode van april 2018 tot juni 2019.

De bestuurlijke vraag en focus
Dit document vindt zijn oorsprong in de bestuurlijke opdracht van de publieke regiopartijen om tot een Energiestrategie voor de regio te komen. De basis hiervoor lag in de bijbehorende ‘Notitie: Uitgangspunten en toelichting - energiestrategie regio Rotterdam Den Haag’ (verder: Uitgangspuntennotitie). De opdracht was om te komen tot een passende ambitie voor de regio, in samenspel tussen decentrale overheden, private en maatschappelijke (regio)partijen. Daarbij lag de nadruk op het bieden van handelingsperspectief en inzicht bieden in de kansen die regionale aanpak van de energieopgave.

Hierbij was de te beantwoorden kernvraag: ‘in welke regio willen we in 2050 - in ruimtelijk-energetisch opzicht - wonen, werken, recreëren en anderszins verblijven? Er is van te voren geen ambitie bepaald in termen van CO2-reductie of op te wekken hoeveelheden duurzame elektriciteit. De regionale cijfermatige ambitie volgt uit hetgeen bij de regio past en realiseerbaar is, gebaseerd op de basisprincipes betaalbaar, betrouwbaar, schoon, veilig en ‘voor iedereen’ (iedereen moet mee kunnen).

In lijn met bovenstaande is consequent gefocust op de inhoudelijke (ruimtelijk-energetische) aspecten van de opgave. En met de regionale ruimtelijke kansen als vertrekpunt. Dat houdt in dat de manier waarop de uitvoering georganiseerd wordt (o.m. governance, financiering) hierop volgend is en hierna nadere uitwerking verdient.

Relevant hierbij is dat een RES in de zin van het klimaatakkoord en /of Nationaal Programma bij de start van dit traject nog niet bekend was. Ook ten tijde van dit schrijven is er nog geen getekend klimaatakkoord, en daarmee ook nog geen opdracht om een RES te maken.

Energiestrategie – Context (2/2)

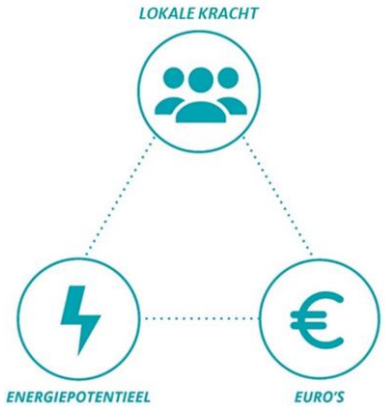
Het "Energieperspectief 2050"
Deze rapportage omvat een belangrijke opbrengst van het doorlopen traject, te weten het Energieperspectief. Dit vormt de gezamenlijk ontwikkelde 'stip op de horizon': een eerste toekomstbeeldbeeld van de energievoorziening in de regio per 2050, als antwoord op de vraag 'in welke regio willen we in 2050 verblijven?'.

Relevant is dat het energieperspectief

- bedoeld is als richtinggevend voor een wenselijke eindsituatie (2050).
- voortkomt uit de gezamenlijk met diverse publieke, private en semi-publieke stakeholders ontwikkelde ontwerpprincipes, die de bouwbouwstenen hiervan vormen. Het Geïntegreerde Perspectief is hiervan dus de resultante.
- iets zegt over de regionale prioritering van ontwerpprincipes, voorwaarden en mate waarin de verschillende ontwerpprincipes toepassing krijgen in de energievoorziening in 2050. Het gaat daarbij om regiobrede uitspraken, die op lokaal niveau nadere invulling en concretisering vragen en soms anders gerangschikt zullen worden, waarbij volop ruimte bestaat voor maatwerk.
- bewust nog geen locatiekeuzes of projectvoorstellen omvat.
- voor verdere uitwerking laat, hoe de route/transitiepad naar 2050 er uit ziet: transitiepaden kunnen daarbij nadrukkelijk inhouden dat voor bepaalde (fossiele) bronnen geldt dat ze juist wél worden benut op de korte/middellange termijn. later worden deze bronnen mogelijk weer uitgefaseerd of er wordt ingezet op verduurzaming van de bron. Concreet voorbeeld hierbij: het geïntegreerd perspectief (2050) omvat geen fossiele restwarmte, dit laat de mogelijkheid echter open om in de periode tot dan hiervan wel gebruik te maken!

Van hoekpunten naar (geïntegreerd) Energieperspectief
Het Energieperspectief is opgebouwd aan de hand van drie uitgewerkte andere perspectieven, die samen met betrokkenen zijn gedefinieerd en uitgewerkt. Dit waren mogelijke (niet per sé wenselijke) ruimtelijk-energetische toekomstbeelden voor de regio, die zich onderling sterk onderscheidden.

Deze waren vooral bedoeld om elementen en aspecten te vinden die meer of minder aanspraken in een wenselijk toekomstbeeld. Op basis van verdere (interactieve) bestudering en selectie van elementen uit deze 3 hoekpunten door betrokkenen, Is het (geïntegreerde) energieperspectief samengesteld.



Energieperspectief en Energiestrategie
In het verlengde van het Energieperspectief wordt gewerkt aan handelingsperspectief: de 'Regionale Prioriteiten'. Dit omvat de onderwerpen waarop, bezien vanuit regionale schaal en bijbehorende kansen en meerwaarde, de focus van het vervolg ligt.

Het Energieperspectief en de Regionale Prioriteiten vormen, samen met het eerdere Basisdocument (de regioanalyse / 'foto') de Energiestrategie regio Rotterdam Den Haag. Dat vormt de basis voor verdere regionale afstemming en uitvoering van de energieopgave. Tevens vormt de Energiestrategie regio Rotterdam Den Haag de basis voor een RES die zal worden ontwikkeld in het verlengde van het te verwachten ondertekende Klimaatakkoord.

Energiestrategie - Totstandkoming

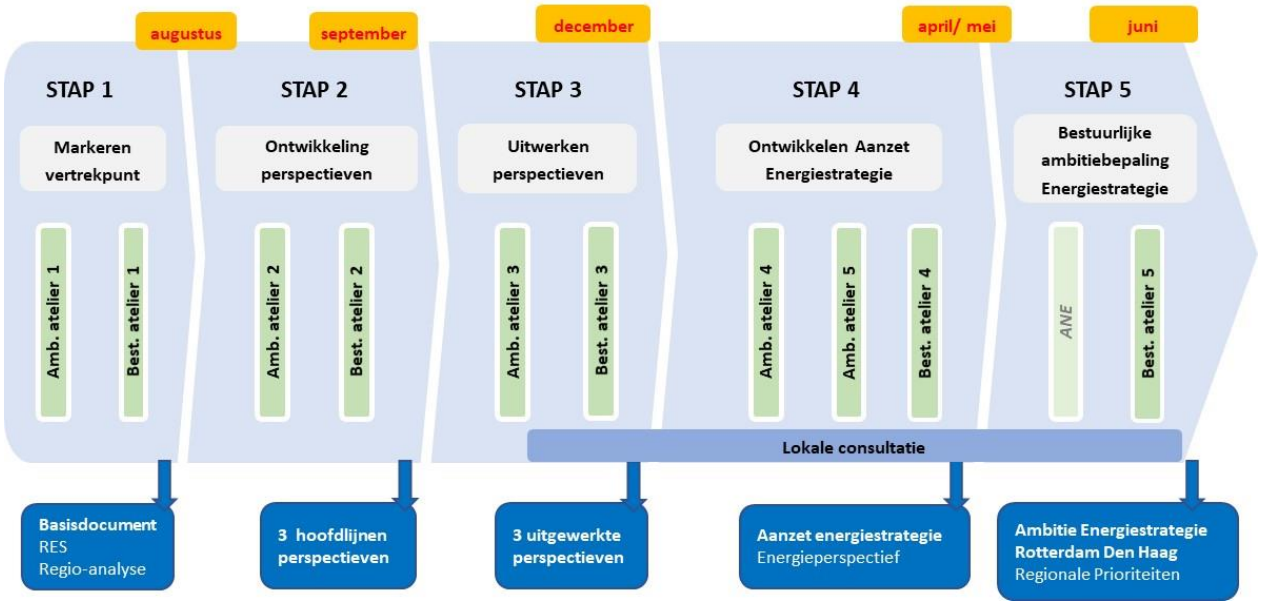
In de afgelopen anderhalf jaar is een intensief en zorgvuldig regionaal proces doorlopen waarbij vele vertegenwoordigers van publieke, private en maatschappelijke partijen betrokken zijn geweest. Het ging hierbij om logische partijen vanuit de opdracht geredeneerd: partijen (of vertegenwoordigers daarvan) die op de regionale schaal actief, relevant en/of belanghebbend zijn. Daarbij geldt dat álle publieke partijen uit de regio in elk geval (de mogelijkheid hadden om) actief betrokken (te) zijn geweest. Een indruk van partijen die betrokken waren is te vinden in bijlage 1.

Vertrekpunt hierbij is consequent geweest dat alle partijen op gelijkwaardige wijze betrokken waren en hun inbreng konden leveren. Een groot deel van de partijen is actief benaderd om deel te nemen aan het proces.

Daarnaast is er tijdens het proces te allen tijde ruimte gebonden aan partijen om zich aan te sluiten bij het traject en de ateliers, ook daar is veel gebruik van gemaakt.

Een niet tastbare opbrengst van het doorlopen traject is dan ook een regionale samenwerking tussen alle betrokkenen. Partijen hebben in brede zin volop nader kennis kunnen maken en van gedachten kunnen wisselen rondom de energietransitie. Deze zal gedurende de komende periode zeker zijn nut bewijzen!

De hoofdlijn van het doorlopen proces is onderstaand schematisch weergegeven.



Energiestrategie - Totstandkoming

Processturing
Het proces is ingericht op basis van een voorstel van het consortium, in samenspraak en afstemming met de Stuurgroep, het Opdrachtgeversteam en de Programmamanager. Deze afstemming beperkte zich consequent op de procesmatige aspecten van de werkzaamheden (logische opbouw, volledigheid, begrijpelijkheid, transparantie van informatie, werkvorm, vraagstellingen, etc.). Ook tussentijdse aanpassingen en voorbereidingen van de verschillende ateliers vonden via deze gremia plaats.

Ontwikkeling van de inhoud
De ontwikkeling van en sturing op inhoudelijke (tussen)resultaten vond plaats in de verschillende ateliers in het doorlopen proces. In enerzijds brede (voorbereidende) en anderzijds bestuurlijke ateliers zijn de (tussen)producten ontwikkeld. De uitkomst daarvan is het Energieperspectief. Belangrijk onderdeel van de verschillende ateliers vormde de uitgebreide dialoog tussen de verschillende deelnemers als basis voor richting en voorkeuren. Elk atelier is voorafgegaan door een voorbereidende briefing die de vertegenwoordigers van partijen in staat stelde om gericht en voorbereid deel te nemen. Daarbij bood de briefing de mogelijkheid om vooraf in eigen organisatie/achterbannen te consulteren op het onderwerp van het atelier. Tevens is de opbrengst van elk atelier vastgelegd in een verslag, waarbij de opbrengst zo veel mogelijk is geëxpliciteerd en inzicht is geboden in de manier waarop deze verwerkt is in (tussen)resultaten. Daarbij is deelnemers altijd de mogelijkheid geboden voor eventuele aanvullingen, vragen of andere opmerkingen.

Samenspel regionaal proces en lokale betrokkenheid
Vanaf de start van het traject was er bij alle betrokkenen een sterk besef dat commitment en draagvlak op lokaal niveau essentieel was. Daarbij is -in lijn met de Uitgangspuntennotitite- expliciet aangegeven en afgesproken dat het regionale proces zich richtte tot de regionale aspecten. En daarmee niet op lokale aangelegenheden, afwegingen of participatie en betrokkenheid (politiek/bestuurlijk, ambtelijk of breder maatschappelijk). Dat is en was een verantwoordelijkheid van vertegenwoordigers van de deelnemende regio-partijen, waarbij vanuit het regionale proces desgevraagd ondersteuning kon worden geboden.

In dat kader verdient de lokale consultatie aan het begin van 2019 bijzondere aandacht (zie ook de vermelding in bovenstaande processchema). Alle publieke partijen is – als onderdeel van het regionale proces - gevraagd om de tussenresultaten in die periode voor te leggen aan hun achterbannen. De doelgroep en manier waarop was een lokale keuzes, waarin maatwerk de norm was. Alle publieke regiopartijen hebben hieraan, vaak op specifieke manier die lokaal paste gehoor aan gegeven. Deze ronde heeft zeer relevante input gevormd voor het Energieperspectief en vormde tevens een belangrijk moment om met name volksvertegenwoordigingen in de gelegenheid te stellen vroegtijdig mee te denken.

Energiestrategie - Leeswijzer

Energieperspectief 2050 en Ontwerpprincipes

Energieperspectief 2050
Het Energieperspectief vormt de gezamenlijk ontwikkelde ‘stip op de horizon’: een eerste ruimtelijk-energetisch toekomstbeeldbeeld van de energievoorziening in de regio per 2050, als antwoord op de vraag ‘in welke regio willen we in 2050 verblijven?’.

Het Energieperspectief 2050 omvat een:
- Kwalitatieve beschrijving van het energiesysteem;
- Kwantitatieve uitwerking van de energiebalans;
- Visuele weergave van de ruimtelijke inrichting.

Ontwerpprincipes
De ontwerpprincipes zijn ruimtelijk-energetische elementen, die vanuit regionaal perspectief (mogelijk) een rol spelen in de transitie naar en/ of het toekomstbeeld van 2050.

Samenhang Energieperspectief 2050 en Ontwerpprincipes
Het Energiepperspectief 2050 komt voort uit de gezamenlijk ontwikkelde ontwerpprincipes, die de bouwbouwstenen hiervan vormen. Het Energieperspectief 2050 is hiervan dus de resultante.

Toelichting weergave ontwerpprpincipes (pag 18 e.v.)
- De volgorde (van boven naar beneden) van de verschillende principes is gebaseerd op wenselijkheid (hoog = grotere wenselijkheid dan laag).

- Het balkje naast het ontwerpprincipe geeft inzicht:
  - de potentie: de waarde bij het uiteinde geeft de maximale potentie van dit principe weer die ruimtelijk gezien kan worden gerealiseerd.
  - de gewenste mate van benutting: de positie van / waarde bij het schuifje (driehoek) is de mate waarin de regio het ontwerpprincipe wil benutten in het energieperspectief 2050 (ambitie).

- De percentages geven aan wat de gemiddelde besparing is op de warmtevraag of welk aandeel van woningen een warmtepomp heeft in de berekening.

- Wanneer het schuifje op nul staat, wordt opwek volgens het principe uitgesloten.

- Het ‘klokje’ geeft aan dat de maximale regionale potentie nog niet te bepalen is. Bijvoorbeeld vanwege afhankelijkheden met andere ontwerpprincipes of de mate van opschaalbaarheid van de techniek.

Energieperspectief 2050

Energieperspectief – energiesysteem per 2050

Algemeen
Wijken zijn van het Gronings aardgas af en inwoners en bedrijven zijn daarin ondersteund met passende technische en financiële oplossingen. De economische positie in de regio is versterkt, de transitie heeft banen opgeleverd en kennis over de transitie wordt ingezet in de rest van de wereld. De overheid heeft gestuurd op slimme keuzes voor de openbare ruimte en de wijken. Voor de realisatie is een sterke publiek-private samenwerking opgezet waarin ieder vanuit zijn eigen rol samenwerkt. Het energiesysteem is kostenoptimaal ingericht.

Vraag/ besparing
In alle gebouwen is flink bespaard op de warmtevraag. Woningen zijn geïsoleerd tot label C-kwaliteit of beter. Waar dat kosteneffectief kan of nodig is voor de warmtevoorziening verder (naar label B of beter). Het gemiddelde voor de regio is zodoende label B.

Opwek/ Bronnen
De regio heeft een grote potentie voor restwarmte en geothermie. Deze potentie is maximaal benut, waardoor extra warmte beschikbaar is voor export. De restwarmte is inmiddels CO2-vrij. Lagetemperatuurbronnen zoals Aquathermie en restwarmte uit glastuinbouw leveren aan lokale warmtenetten.
Waar warmtenetten geen voorkeursoplossing zijn, wordt verwarmd met (collectieve) warmtepompen. Verwarming met hernieuwbaar gas is alleen toegepast waar andere technieken erg moeilijk zijn, zoals voor monumenten. Biomassaketels zijn ten slotte een optie voor uitzonderingssituaties, zoals het buitengebied.

De daken van gebouwen zijn voorzien van zon-PV. Grootschalige (gecombineerde) wind- en zonneparken zijn gerealiseerd nabij industrie, kassen en bedrijventerrein.

Windmolens zien we voornamelijk in clusters of lijnopstellingen. De locatie is afhankelijk van het type landschap (bijvoorbeeld lijn-langs-snelweg) en van de maximale netcapaciteit op de netstations. Het open landschap is grotendeels open gebleven, maar windmolens bevinden zich soms wel langs de randen. Voor in het landschap heeft windenergie de voorkeur boven grootschalige zonnevelden.
De natuur is schaars en wordt boven energieopwekking gewaardeerd. Functies zoals recreatie zijn, waar gewenst, gecombineerd met energieopwek.

Keuzes in het energiesysteem zijn gemaakt op basis van uiteenlopende leidende aspecten. Denk daarbij aan kosteneffectiviteit, maar ook technische en sociaal/ maatschappelijke aspecten (systeemkeuzes, leefbaarheid, etc.).

Energieperspectief – energiesysteem per 2050

Mobiliteit
In de sector mobiliteit is het personenvervoer volledig elektrisch. Daarnaast wordt er ingezet op een verbetering van het OV-netwerk en fietsnetwerk (maatregelen lopen via MRDH).

Infra/ Energiedragers
De regionale warmte-infrastructuur is gerealiseerd en vormt een belangrijke rol in het verbinden van kernen en het versnellen van de ontwikkeling van duurzame (geo) bronnen. Lokaal voorzien kleinschalige warmtenetten gebouwen van warmte. In sommige wijken is nog een gasnet aanwezig dat ingezet wordt voor hernieuwbaar gas. Hernieuwbare elektriciteitsopwek is aangesloten op locaties waar netcapaciteit beschikbaar is. De bestaande netwerken zijn maximaal benut en waar mogelijk is netverzwaring voorkomen. Het verslimmen en digitalisering van het netwerk dragen bij aan de stabiliteit van het netwerk.

Opslag/conversie
Als onderdeel van het warmtenet zijn in meerdere grootschalige warmtebuffers voorzien. Ook voor elektriciteit is opslag nodig, dit zal een kleinschalige start hebben maar op termijn ook grootschalig worden.

Energieperspectief 2050 – stakeholders

Rijk
Ontwikkelingen omtrent het Klimaatakkoord doet veronderstellen dat het Rijk koersvast is op het behalen van de Klimaatdoelstellingen. Daarbij laat ze het schaalniveau van de regio (samenwerkingsverband) ‘in the lead’ voor de invulling en realisatie van deze opgave. Vanuit het nationaal programma biedt ze regio’s de benodigde ondersteuning waar dat passend en batig is.

Provincie/ gemeenten
Sterke focus op een stimulerende en netwerkende overheid. In haar ambitie doelstellingen te realiseren werkt ze proactief samen met publieke en private partijen. Ze bewerkstelligt onderling afgestemde handelingspraktijken dat ze vastlegt in convenanten. Waar nodig pakt ze de regierol, maar laat de uitwerking en realisatie bij voorkeur anderen over. De energieopgave is sterk verbonden met andere taakvelden en bevoegdheden, om ruimtelijk en in de wijken de benodigde regelgeving op orde te brengen. Middels randvoorwaarden creëert ze de context om de ander in beweging te krijgen en marktwerking te bevorderen.

Bewoners
Vanuit de overheid is het streven om bewoners te ontzorgen. Ze worden gezien als klant en kleine leverancier (zon-PV). Tegelijkertijd nemen bewoners individueel of in coöperaties het initiatief om zoveel mogelijk energieneutraal te zijn. Onderlinge uitwisseling elektriciteit/ warmte is hierbij een mogelijkheid.

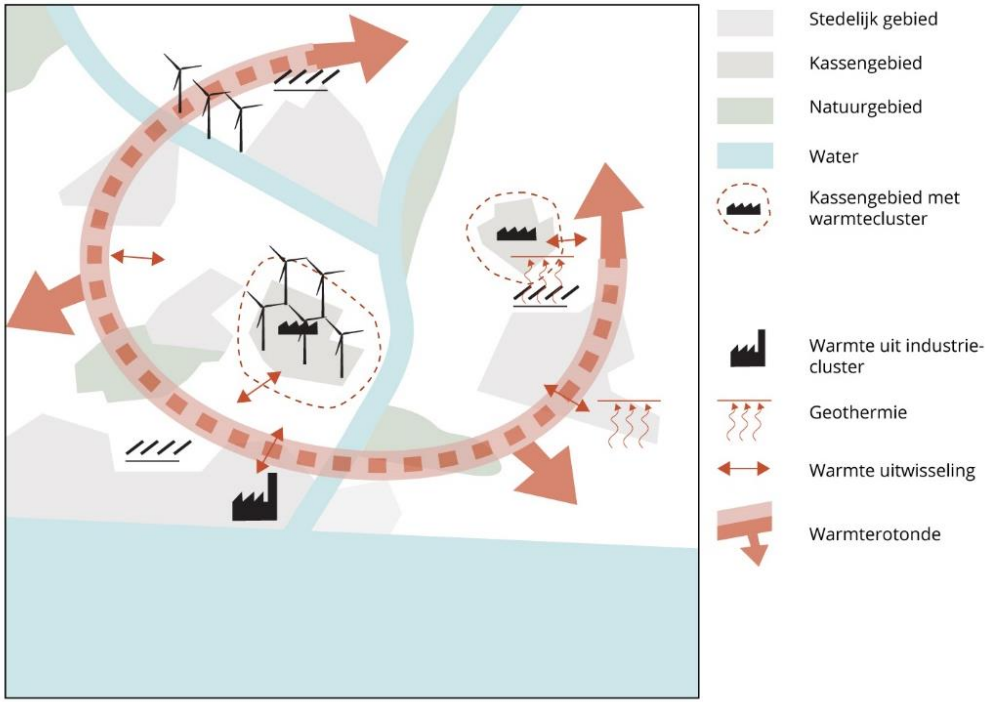
Markt
Marktpartijen komen met oplossingen op maat die zoveel mogelijk energie opleveren tegen zo laag mogelijke kosten. Daarnaast werken ze ook aan innovatieve oplossingen die een bijdrage leveren aan meervoudig ruimtegebruik (bv. zonnepanelen geïntegreerd in dakpannen of zonneweiden i.c.m. natuurontwikkeling) en het benutten van nieuwe opwektechnieken.

Netbeheerders
Netbeheerders werken intensief samen met publiek en private initiatiefnemers. Gezamenlijk ontwikkelen ze maatwerk oplossingen, die kosten effectief zijn en zo goed mogelijk in te passen zijn in de bestaande netinfrastructuur.

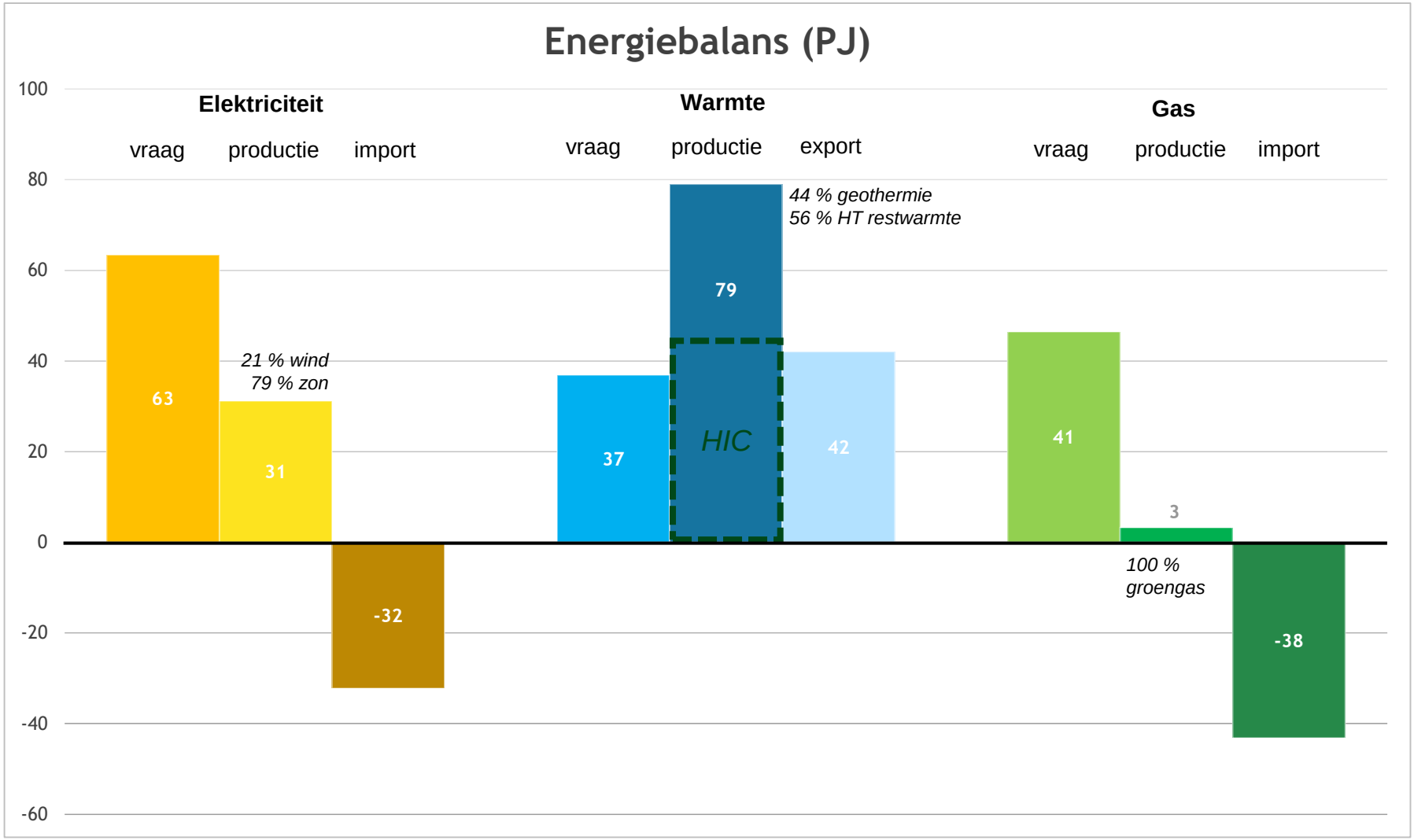
Energieperspectief 2050 – ruimtelijke inrichting

Ruimtelijke kwaliteit
Het zo goed mogelijk behouden en mogelijk vergroten van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde. Vanwege de grote inzet op het benutten van het energetisch potentieel kan de fysieke leefomgeving ook onder druk komen te staan. Deze impact is echter zo klein mogelijk gehouden. Dat wil zeggen dat zo veel mogelijk is aangesloten bij gebiedseigen karakteristieken. De locatie van duurzame opwek is veelal bepaald door huidige gebruiksfuncties (bedrijventerreinen, infrastructuur, etc.). Daarbij is ook meervoudig ruimtegebruik een belangrijk aspect.

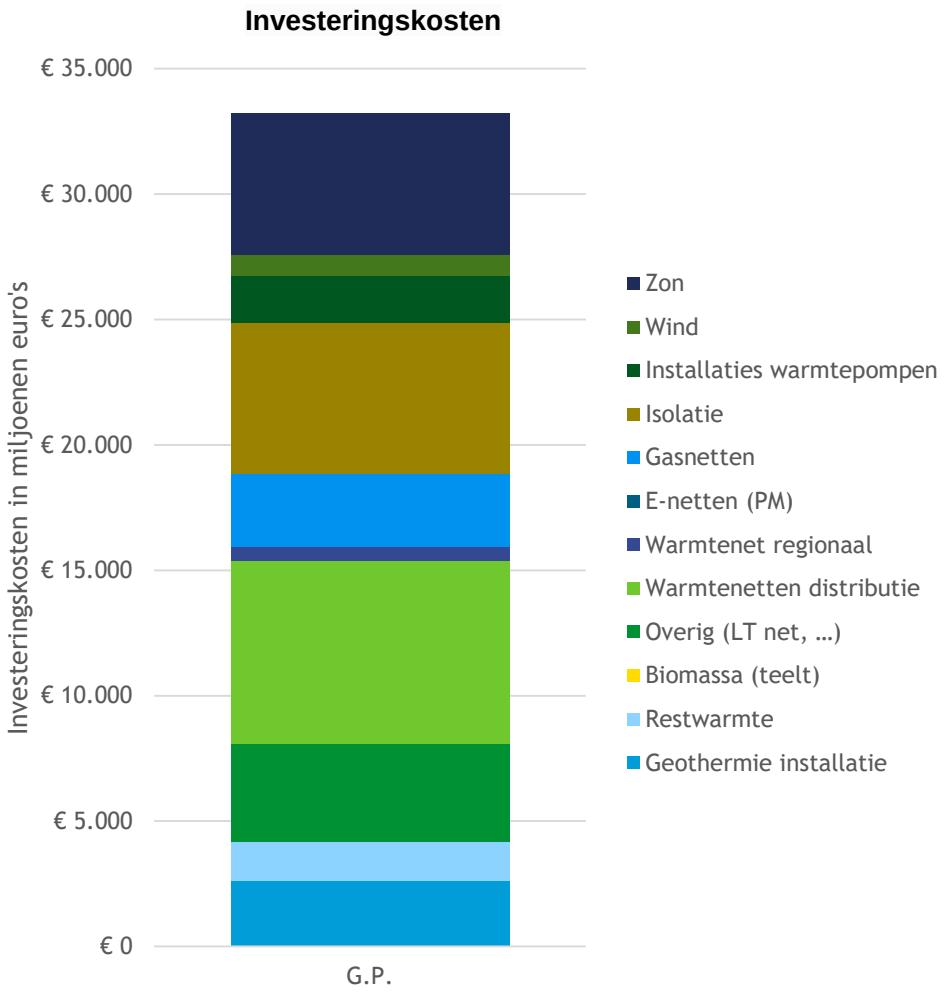
Ruimtelijke (los)koppeling vraag en aanbod
Productie is gerealiseerd in de buurt van het netwerk en daarmee niet perse naast de energiegebruiker. Individuele gebruikers in het buitengebied zijn door hun afstand tot het warmtenet meer aangewezen tot lokale warmtebronnen of individuele warmtetechnieken.



Energieperspectief 2050 – vraag en aanbod



Energieperspectief 2050 – Investeringskosten* en werkgelegenheid

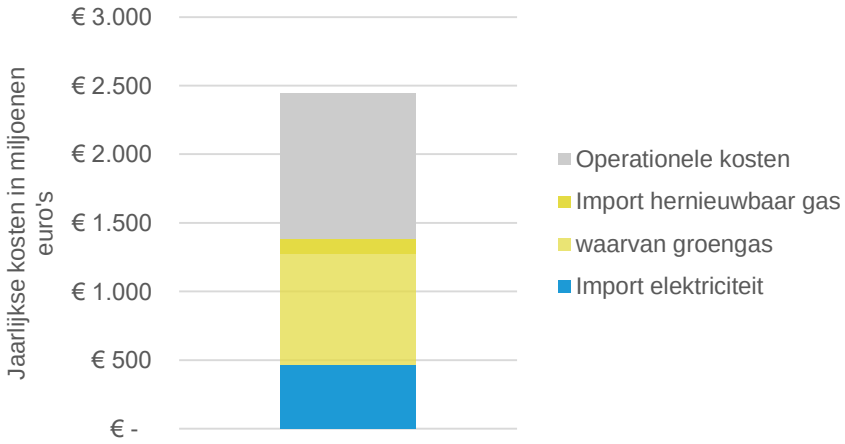


** Aangezien er geen geografische locaties bekend zijn, is het niet mogelijk alle investeringskosten mee te nemen in de berekening. Denk hierbij o.a. aan investeringen voor netinfrastructuur en opslag.*

Werkgelegenheid
Over de periode tot 2050 levert het Geïntegreerd Perspectief ongeveer 300.000 fte aan werk op.

Kosteneffectiviteit
De CO_2-besparing per geïnvesteerde miljoen euro is 0,42 kton.
De energie-opwek per geïnvesteerde miljoen euro is 3,5 TJ.

Baten
Het Geïntegreerd Perspectief kent uiteraard ook baten. Binnen de huidige berekening is het echter niet mogelijk deze inzichtelijk te maken.



Hernieuwbaar gas is de verzamelterm voor alle duurzame gassen (groengas, groene waterstof). Waarvan Groengas gezuiverd biogas is, opgewerkt naar aardgas kwaliteit.

Energieperspectief 2050 – Visuele weergave





Energieperspectief 2050 – Visuele weergave



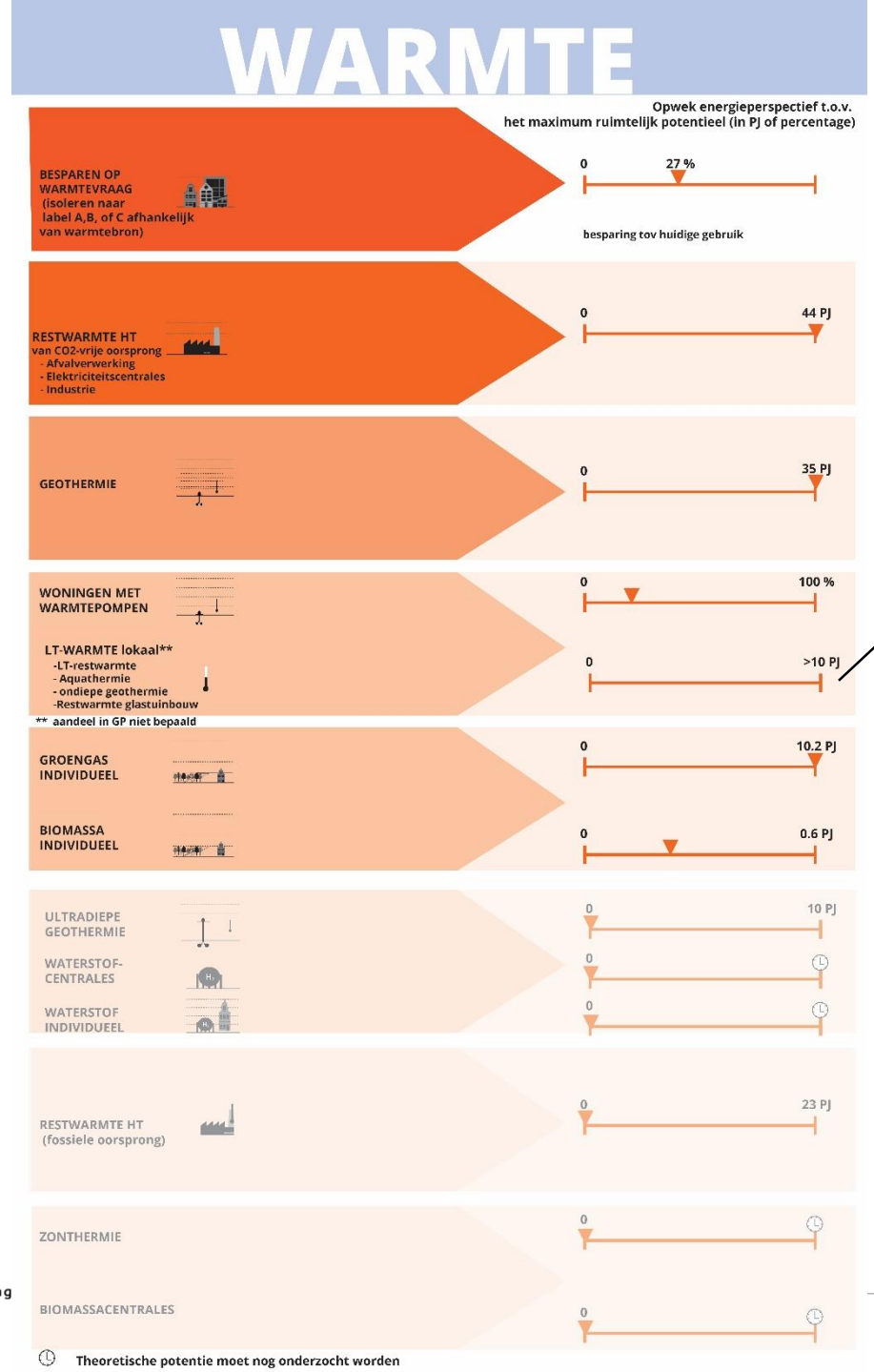


Ontwerpprincipes


Blokland bv
ETEC
ETEC
Blokland bv

Warmtevoorkeur

- De volgorde (van boven naar beneden) van de verschillende principes is gebaseerd op wenselijkheid (hoog = grotere wenselijkheid dan laag).
- Het balkje naast het ontwerpprincipe geeft inzicht in:
  - de potentie: de waarde bij het uiteinde geeft de maximale potentie van dit principe weer die ruimtelijk gezien kan worden gerealiseerd.
  - de gewenste mate van benutting: de positie van / waarde bij het schuifje (driehoek) is de mate waarin de regio het ontwerpprincipe wil benutten in het energieperspectief 2050 (ambitie).
- De percentages geven aan wat de gemiddelde besparing is op de warmtevraag of welk aandeel van woningen een warmtepomp heeft in de berekening.
- Wanneer het schuifje op nul staat, wordt opwek volgens het principe uitgesloten.
- Het ‘klokje’ geeft aan dat de maximale regionale potentie nog niet te bepalen is. Bijvoorbeeld vanwege afhankelijkheden met andere ontwerpprincipes of de mate van opschaalbaarheid van de techniek.

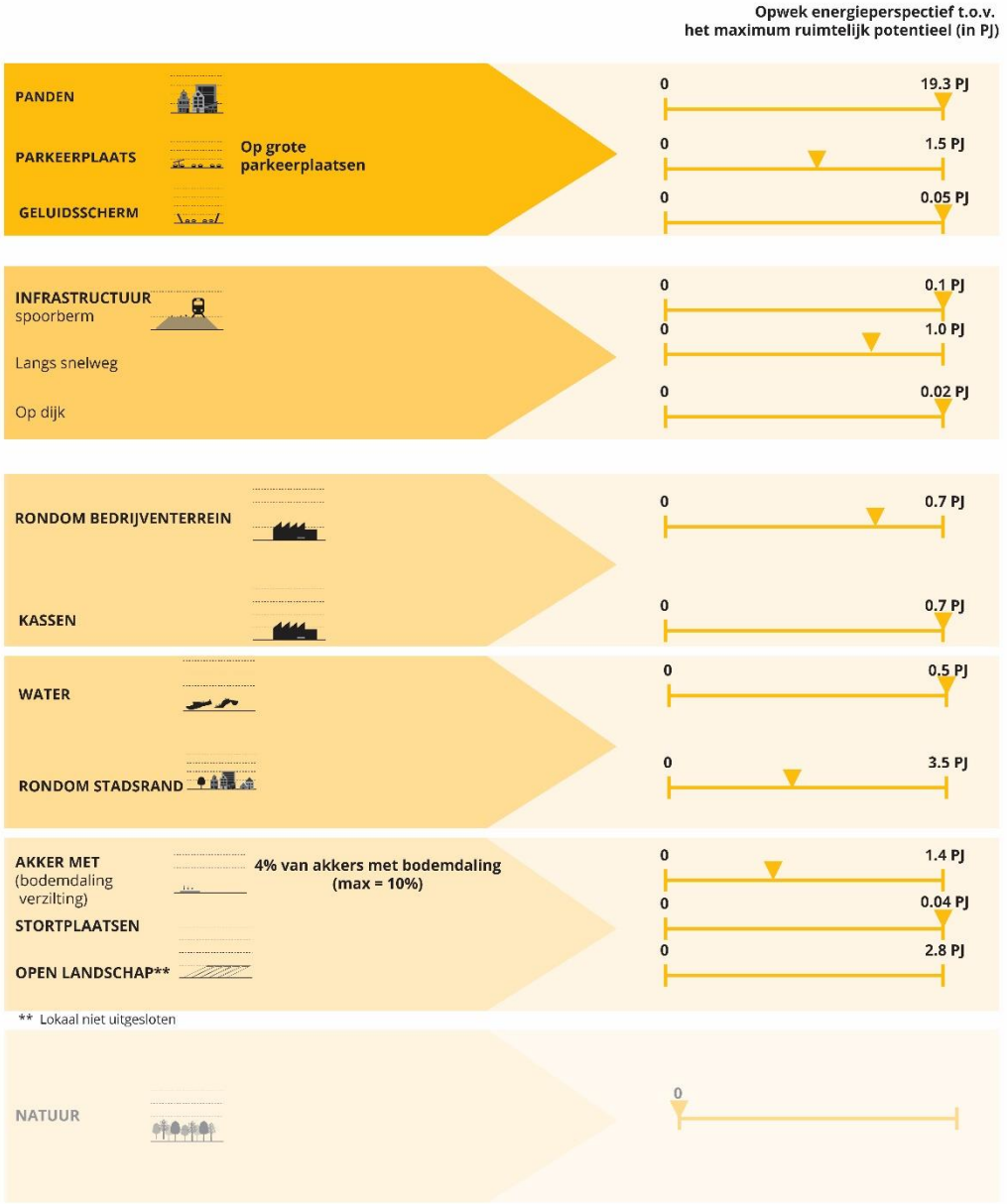


NB: hier ontbreekt het ‘schuifje’, omdat het aandeel in het Energieperspectief niet bepaald is. Zie toelichting op pagina 31



Elektriciteit: Zonne-energie

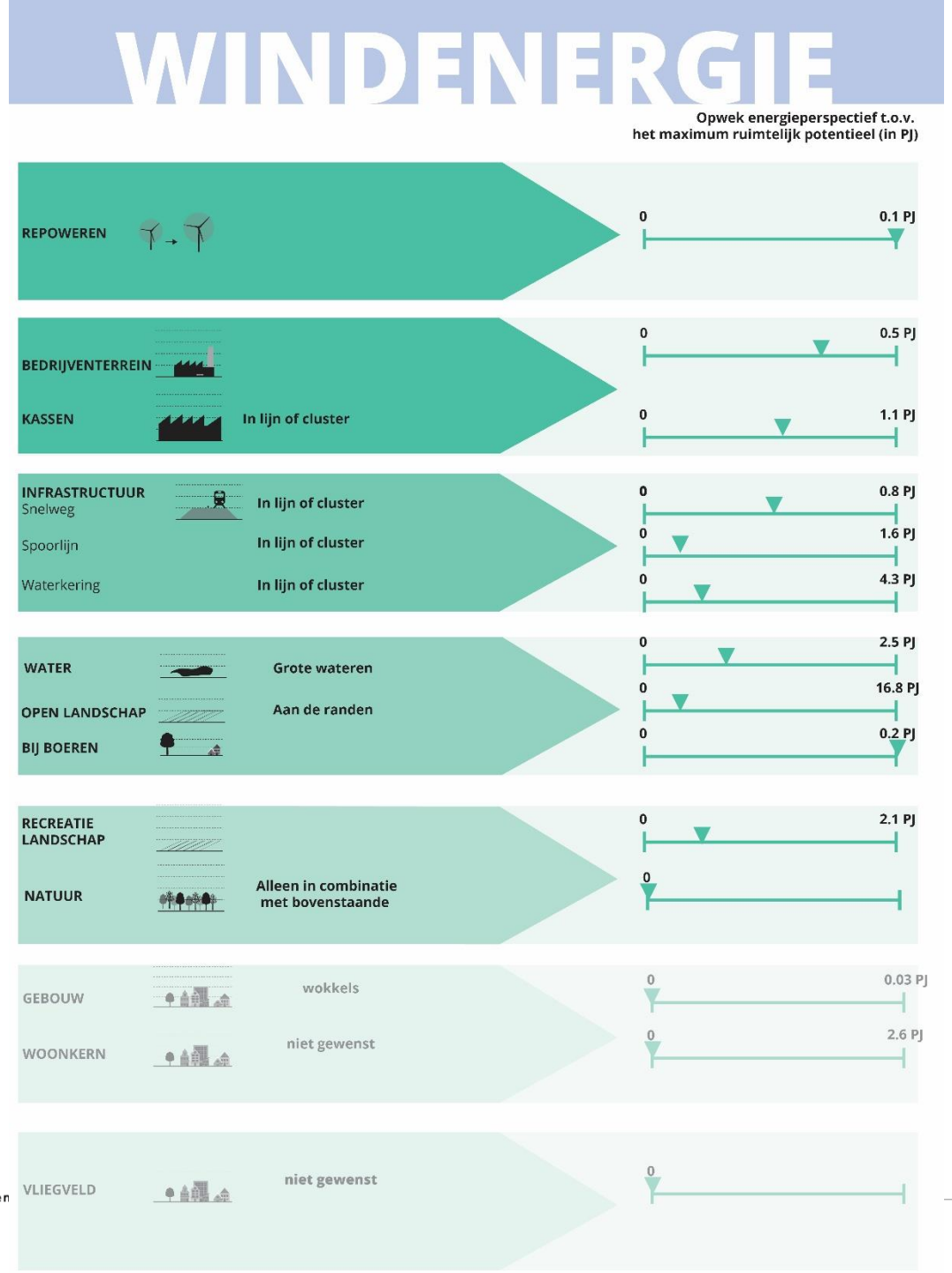
- De volgorde (van boven naar beneden) van de verschillende principes is gebaseerd op wenselijkheid (hoog = grotere wenselijkheid dan laag).
- Het balkje naast het ontwerpprincipe geeft inzicht:
  - de potentie: de waarde bij het uiteinde geeft de maximale potentie van dit principe weer die ruimtelijk gezien kan worden gerealiseerd.
  - de gewenste mate van benutting: de positie van / waarde bij het schuifje (driehoek) is de mate waarin de regio het ontwerpprincipe wil benutten in het energieperspectief 2050 (ambitie).
- De percentages geven aan wat de gemiddelde besparing is op de warmtevraag of welk aandeel van woningen een warmtepomp heeft in de berekening.
- Wanneer het schuifje op nul staat, wordt opwek volgens het principe uitgesloten.
- Het ‘klokje’ geeft aan dat de maximale regionale potentie nog niet te bepalen is. Bijvoorbeeld vanwege afhankelijkheden met andere ontwerpprincipes of de mate van opschaalbaarheid van de techniek.





Elektriciteit - Windenergie

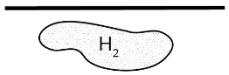
- De volgorde (van boven naar beneden) van de verschillende principes is gebaseerd op wenselijkheid (hoog = grotere wenselijkheid dan laag).
- Het balkje naast het ontwerpprincipe geeft inzicht:
  - de potentie: de waarde bij het uiteinde geeft de maximale potentie van dit principe weer die ruimtelijk gezien kan worden gerealiseerd.
  - de gewenste mate van benutting: de positie van / waarde bij het schuifje (driehoek) is de mate waarin de regio het ontwerpprincipe wil benutten in het energieperspectief 2050 (ambitie).
- De percentages geven aan wat de gemiddelde besparing is op de warmtevraag of welk aandeel van woningen een warmtepomp heeft in de berekening.
- Wanneer het schuifje op nul staat, wordt opwek volgens het principe uitgesloten.
- Het ‘klokje’ geeft aan dat de maximale regionale potentie nog niet te bepalen is. Bijvoorbeeld vanwege afhankelijkheden met andere ontwerpprincipes of de mate van opschaalbaarheid van de techniek.

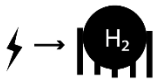


Opslag

- Conversie
- Elektriciteit

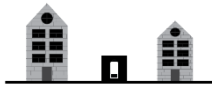
- Voor opslag is er geen voorkeur opgesteld. Opslag is een cruciaal onderdeel voor het Geïntegreerd Perspectief 2050. De exacte behoefte aan opslag en -conversie is op dit moment nog niet bekend. Wel is bekend welke opties op dit moment beschikbaar zijn om energie op te slaan. De opties zijn hiernaast en op de volgende pagina weergegeven.









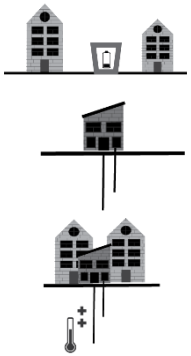


Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Ondergrondse opslag (zoutcavernen, grotten, gasvelden)	Waterstof kan ondergronds worden opgeslagen voor later gebruik. Met name de ondergrond in noordoost Nederland is hiervoor voor geschikt.	Seizoen	Landelijk
Opslag in metaalhydrides	Waterstofopslag door het waterstof chemisch te binden aan een metaal	Afh van schaalgroot te	Gemeente
Opslag onder druk	Opslag in tanks met een druk van 350-700 bar	Nvt	Buurt Regio

Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Huisbatterij	Een batterij in de woning voor opslag elektriciteit, voorbeeld: Tesla Powerwall.	Dag-nacht	Huis
Auto-accu	Elektrische auto's kunnen door slim te laden en te ontladen pieken op het elektriciteitsnet stabiliseren.	Dag-nacht	Huis
Buurtbatterij	Grotere batterijopslag voor een groep van woningen. Wegens externe veiligheid (IFV, 2019) worden in deze regio Li-Ion buurtbatterijen niet wenselijk geacht in woonwijken .	Dag-nacht	Buurt
Valmeer	Een stuwmeer waar bij overschot aan elektriciteit water in wordt gepompt. Bij een tekort aan elektriciteit wordt het water via een generator geleid, en stroom opgewekt.	Seizoen	Regio

Opslag

- Warmte



Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Warmwater buffervat	Opslag van warm water in de woning	Dag-nacht	Huis
Thermochemische opslag (warmtebatterij)	Opslag van warmte middels chemische conversie	Seizoen	Huis
Warmte-koude opslag (WKO)	Opslag van lage temperaturen warmte in de ondiepe ondergrond (>250m)	Seizoen	Huis/ Buurt
Hoge Temperatuur Opslag (HTO)	Opslag van hoge temperaturen warmte in de ondergrond (>1000m)	Seizoen	Buurt
Ondergronds buffervat	Een opslagtank in de ondergrond om warm water op te slaan, geschikt voor 15-3.000 woningen. Een voorbeeld is het Ecovat.	Seizoen	Buurt
Bovengronds buffervat	Een opslagtank om warm water bovengronds op te slaan. Veel warmteleveranciers hebben reeds zo een buffervat staan.	Dag-nacht	Buurt

Bijlage 1
Betrokken partijen

Overzicht betrokken partijen

Onderstaande partijen hebben in 1 of meerdere ateliersessies meegewerkt aan de totstandkoming van het Energieperspectief 2050. In veel gevallen waren er meerdere vertegenwoordigers per partij aanwezig. Bij gemeenten en provincie geldt dat vertegenwoordigers zowel vanuit energie als vanuit Ruimtelijke ordening input hebben geleverd.

Gemeente Albrandswaard	Gemeente Wassenaar	DUNEA
Gemeente Barendrecht	Gemeente Westland	Economic Board Zuid-Holland
Gemeente Brielle	Gemeente Westvoorne	Greenport Westland Holland
Gemeente Capelle aan den IJssel	Gemeente Zoetermeer	Havenbedrijf Rotterdam
Gemeente Delft	Hogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard	Innovation Quarter
Gemeente Den Haag	Hoogheemraadschap van Delfland	JUVA
Gemeente Hellevoetsluis	Hoogheemraadschap van Rijnland	Stedin
Gemeente Krimpen aan den IJssel	Provincie Zuid-Holland	Eneco
Gemeente Lansingerland	DCMR	Energiesamen
Gemeente Leidschendam-Voorburg	Ministerie van Economische Zaken en Klimaat	Engie
Gemeente Maassluis	MRDH	Glastuinbouw Nederland
Gemeente Midden-Delfland	Omgevingsdienst Haaglanden	LTO
Gemeente Nissewaard	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	Netwerk Energiecoöperaties Zuid-Holland
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Rijksvastgoedbedrijf	RESCOOP
Gemeente Ridderkerk	Rijkswaterstaat	Uniper Energy
Gemeente Rijswijk	Staatsbosbeheer	Vereniging Dorp Stad & Land
Gemeente Rotterdam	VNG	Vidomes
Gemeente Schiedam	Waterschap Hollandse Delta	Woningcorporatie Haag Wonen
Gemeente Vlaardingen		Woonstad Rotterdam

Bijlage 2
Toelichting ontwerpprincipes

Warmte

Besparen op warmtevraag
Besparen heeft eerste prioriteit volgens de 'trias energetica' en staat daarom bovenaan als ontwerpprincipe. Als no-regret optie is besparen op de warmtevraag de eerste stap in de warmtevoorziening. Dit betekent:

- In de gehele regio wordt minstens naar label C geïsoleerd (dat betekent spouwmuurisolatie, (matige) naisolatie gevel-, dak- en vloer volgens de RVO Energiebesparingsverkenner). Dit is uit oogpunt van het optimaal benutten van de warmte/energie in de regio.
- Er wordt verder geïsoleerd (naar label B, A of hoger) daar waar dat nodig is voor het temperatuurniveau voor de levering (bijvoorbeeld wijken waar in de gemeentelijke warmtevisie all-electric wordt voorzien) en/ of waar dat kosteneffectief uit kan.
- Waar warmtepompen of LT-warmte wordt toegepast, naar label B of beter (goede tot zeer goede isolatie gevel-, dak en vloer; HR++-glas;). Dit is in minstens 20% van de gebouwen het geval.
- Waar beperkingen zijn aan isolatie, bijvoorbeeld monumenten, zal op lokaal niveau bepaald worden wat mogelijk is.

Met deze uitgangspunten is de totale besparing berekend op 27%. Dit besparingsniveau wordt door de regiopartijen als ambitieus en realistisch geacht. Gemeenten kunnen los van het regionale beeld bepalen of zij voor bepaalde wijken (of de gehele gemeente) hogere ambities/ doelen stellen.

Restwarmte HT (van CO2-vrije oorsprong)
Restwarmte op hoge temperatuur kan afkomstig zijn van Afvalverwerkingsinstallaties (AVI), elektriciteitscentrales en industrie. De temperatuur is boven de 70C en is zonder opwaardering te gebruiken. Bij deze bronnen is de eis dat deze zijn verduurzaamd in 2050 (geen fossiele bronnen). De afval is niet geïmporteerd uit het buitenland.
De totale potentie uit het basisdocument is met een conservatieve inschatting 44 PJ.

Geothermie
De temperatuur is boven de 70C en is zonder opwaardering te gebruiken. Het potentieel in de regio wordt zoveel mogelijk benut; hier is de ondergrens van de bandbreedte van het potentieel uit het basisdocument gehanteerd. Wat ‘over’ is kan naar buiten de regio worden getransporteerd.
De totale potentie uit het basisdocument is met een conservatieve inschatting 35 PJ.

Warmtepompen (individueel)
Hieronder vallen luchtwarmtepompen, bodemwarmtepompen, en eventueel in combinatie met PVT panelen (thermische zonnepanelen). Er wordt eerst zo veel mogelijk gebruik gemaakt van HT warmte in de regio om de elektriciteitsvraag te minimaliseren. Individuele oplossingen worden vervolgens toegepast waar dit lagere kosten heeft.
Met deze uitgangspunten worden ongeveer 20% van de gebouwen verwarmd met een individuele warmtepomp.

Warmte

LT-warmte (lokaal)
Lokale LT- en Z(zeer)LT-bronnen kunnen zijn:
- LT-restwarmte
- Oppervlaktewater
- ondiepe geothermie (LTA)
- afvalwater
- drinkwater
- restwarmte glastuinbouw
- cascadering

Deze warmte moet veelal worden opgewaardeerd door extra elektriciteit toe te voegen. Daarom wordt eerst zo veel mogelijk gebruik gemaakt van HT warmte in de regio om de elektriciteitsvraag te minimaliseren.
In hoeverre deze bronnen worden ingezet is een lokale afweging, daarom is niet regionaal bepaald wat de bijdrage hiervan is.

Groengas individueel
Groengas kan worden ingezet in gebouwen die moeilijk en duur te isoleren zijn, en wordt in de regio alleen ingezet als andere bronnen veel duurder zijn. Er wordt een aandeel groengas van het nationale potentieel aan groengas toegekend aan de regio op basis van het huidige warmtegebruik. Dit komt neer op 10,2 PJ.

Biomassa individueel
Biomassa (pellet-CV's) kan worden ingezet in gebouwen die moeilijk en duur te isoleren zijn, en wordt in de regio alleen ingezet als andere bronnen veel duurder zijn. In verband met luchtkwaliteit wordt dit alleen voorzien in buitengebieden. Als dit kostenoptimaal wordt ingezet, wordt er 0,06 PJ biomassa gebruikt.

Niet meegenomen warmte-opties
- Ultradiepe geothermie heeft een hoge temperatuur (>100C) die ook in andere sectoren (industrie, elektriciteitsopwek) gebruikt zou kunnen worden. Daarom wordt er niet vanuit gegaan in het Geïntegreerd Perspectief 2050 voor directe warmtelevering. Eventueel is wel cascadering mogelijk.
- Waterstof kan in andere sectoren worden ingezet waar alternatieven minder voorhanden zijn, zoals transport en industrie. Daarom wordt het niet meegenomen voor de warmtevoorziening in het Geïntegreerd Perspectief 2050.
- Andere warmte-opties zijn voldoende aanwezig in de regio, dus geen behoefte aan nieuwe biomassacentrales.
- Restwarmte HT van fossiele oorsprong, zoals raffinaderijen, worden in 2050 niet gezien als duurzame warmtebron. Dat sluit niet uit dat er in de tussenliggende periode wel gebruik van wordt gemaakt.
- Zonthermie: gezien de schaarste aan elektriciteitsopwek heeft zon-PV de voorkeur. Kleinschalig PVT (opwek elektriciteit en verwarmen water) op dak is inbegrepen bij warmtepompen.

Elektriciteit - Zon

Besparen op elektriciteit
In alle gebouwen is flink bespaard op de warmtevraag. Woningen zijn geïsoleerd tot label C-kwaliteit of beter. Voor kantoren geldt al een isolatieplicht van minimaal label C in 2023. Er wordt voor woningen ingezet op minstens isolatie naar label C, en waar dat kosteneffectief kan of nodig is voor de warmtevoorziening verder (naar label B of beter).
De elektriciteitsvraag van woningen en kantoren is in 2050 gestegen. Dit komt door nieuwe woningen en kantoren, en door gebruik van warmtepompen voor ruimteverwarming. De elektriciteitsvraag voor apparaten is netto gelijk gebleven: er worden meer elektrische apparaten in de woning verwacht, maar tegelijkertijd daalt de vraag door zuinigere apparaten zoals LED-verlichting en witgoed. Deze besparing wordt vooral gestimuleerd door Europese eisen; regionaal zijn er geen additionele activiteiten nodig. Ook elektrisch vervoer leidt tot een stijging van het elektriciteitsgebruik.

PV op panden
Er wordt onderscheid gemaakt tussen platte, schuine en monumentale daken om te bepalen welk oppervlak van een dak ingezet kan worden voor PV. Het dakoppervlak wordt zo maximaal mogelijk in het Geïntegreerd Perspectief 2050 ingezet.

PV op parkeerplaatsen
De parkeerplaatsen worden overdekt en het dak/ stellage wordt met PV volgelegd. Grote parkeerplaatsen worden overdekt met zonnepanelen, zoals bij bedrijventerreinen en dergelijke. Voor kleinere parkeerplaatsen in de stad kan lokaal gekeken worden of het in te passen is. Ook fietparkeerplaatsen kunnen overdekt worden. Het theoretisch maximum gaat ervan uit dat ook de kleine panelen worden volgelegd. Dat is niet wenselijk, vandaar dat het schuifje in het midden staat.

PV op geluidsscherm
De bestaande geluidsschermen worden bedekt met PV panelen.

PV langs de snelweg
In een zone van 80 meter wordt er op grasland en akkerland PV geplaatst. Er wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor bijvoorbeeld de installatie van de panelen, of de ruimtelijke inpassing. Het schuifje staat op 70% omdat het niet wenselijk is om op de gehele zone langs de snelweg de velden te hebben.

PV langs het spoor
In de spoorberm (zone tot 10 m) wordt pv geplaatst. Er wordt rekening gehouden met obstakels.

PV op de dijk
De dijk zelf wordt gebruikt voor het plaatsen van PV. Omdat er veel obstakels en restricties zijn, gaat het theoretisch maximum uit van maximaal 5% van het dijkoppervlak.

PV rondom industrie / bedrijventerrein
Op het grasland en akkerland wordt in een zone van 100 meter rondom industrieterreinen PV neergelegd. Het is belangrijk dat de inpassing aansluit bij het landschap. Er wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor bijvoorbeeld de installatie van de panelen, of de ruimtelijke inpassing. Het schuifje staat op 70% omdat het niet wenselijk is om op de gehele zone langs de industrie de velden te hebben.

Zon

Op het grasland en akkerland wordt in een zone van 100 meter rondom bedrijventerreinen PV neergelegd. Het verschil tussen bedrijventerrein en industrie uit zich met name met de type functies; zo is er bij een bedrijventerrein een mix van industrie en bedrijf aanwezig. Het is belangrijk dat de inpassing aansluit bij het landschap. Er wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor bijvoorbeeld de installatie van de panelen, of de ruimtelijke inpassing. Het schuifje staat op 70% omdat het niet wenselijk is om op de gehele zone langs de industrie de velden te hebben.

PV bij kassen
In het kassengebied staan niet alle plots vol met kassen. In het Geïntegreerd Perspectief 2050 worden het akkerland en grasland dat niet gebruikt wordt voor kassen, ingezet voor PV. Er wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor bijvoorbeeld de installatie van de panelen, of de ruimtelijke inpassing. Deze ruimte wordt helemaal benut.

PV op water
Het theoretisch maximum van water houdt rekening met de golfslagcategorie van het oppervlakte water. Daarnaast wordt water dat in een natuurgebied ligt niet meegenomen. Er wordt enkel naar grote plassen gekeken, hiervan wordt maximaal 10% gebruikt voor drijvende zonnepanelen.

PV langs de stadsrand
Op het grasland en akkerland wordt in een zone van maximaal 80 meter rondom de stadsrand PV neergelegd. Het is belangrijk dat de inpassing aansluit bij het landschap, en dat het geen obstakel vormt voor bewoners die naar het buitengebied toe willen gaan. Er wordt rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor bijvoorbeeld de installatie van de panelen, of de ruimtelijke inpassing. Het schuifje staat op 70% omdat het niet wenselijk is om op de gehele zone langs de industrie de velden te hebben.

PV op akkers met bodemdaling
Dit gebied wordt losgekoppeld van de rest van het open landschap. In dit open landschap zorgt bodemdaling voor een mindere mate van geschiktheid voor de agrarische functies. Daarbij zorgt het inklinken van veen voor extra CO2 uitstoot. Wanneer de velden ingezet worden voor PV kan het grondwaterpeil stabiel blijven/verhoogd worden om zo extra CO2-uitstoot te verminderen. Het theoretisch maximum staat hier op 10% inzet van deze gronden voor PV. Het schuifje staat lager, omdat bijvoorbeeld het klimaatakkoord uitgaat van maar 4% van de gronden.

PV op stortplaatsen
Voor dubbel grondgebruik wordt er ook gekeken naar PV op stortplaatsen. Er wordt uitgegaan van 40% inzet van de gronden van de stortplaats.

PV in open landschap
Een aantal van de bovenstaande principes gebruikt ook al de graslanden en akkerlanden in open landschap. Deze kunnen visueel meer onderdeel worden van de ruimtelijke invulling van het principe; zo kan zon langs industrie ervoor zorgen dat de velden visueel meer bij het industrieterrein horen dan bij het open landschap. Voor open landschap dat niet ook gekoppeld is aan een ander gebruik geldt dat er in het Geïntegreerd Perspectief 2050 niet wordt vastgesteld hoe groot de inzet is. Deze kan lokaal bepaald worden. Een voorwaarde is wel dat de bestemming niet verandert. Op die manier kan de grond later eventueel weer ingezet worden voor akkers. Vandaar dat het schuifje niet geplaatst is.

PV in natuur
Zonnevelden in de natuur worden uitgesloten in het Geïntegreerd Perspectief 2050.

Wind

Repoweren
Bestaande windturbines (buiten het Haven Industrieel Complex (HIC)) met een vermogen beneden 3MW worden opgeschaald naar ten minste 3MW.

Windenergie bij industrie- en bedrijventerreinen (buiten HIC)
Bij industrie- en bedrijventerreinen is buiten restrictiegebieden ruimte voor windenergie. Het liefst in lijnopstellingen of clusters. Bij industrieterreinen kan ook worden gedacht aan solitaire windturbines.

Windenergie in kassengebied
In kassengebied is tussen de kassen ruimte voor windenergie. Uitgangspunt hierbij is dat hierbij wordt gezocht naar clusters (of aansluiting bij andere windenergieprojecten)

Windenergie langs snelwegen
Binnen 200 meter naast de snelwegen kunnen windturbines worden geplaatst als hier geen restricties gelden. Wel is hier gezocht naar cluster- of lijnopstellingen van minimaal 3 turbines.

Windenergie langs spoorwegen
Binnen 200 meter naast de spoorwegen kunnen windturbines worden geplaatst als hier geen restricties gelden. Wel is hier gezocht naar cluster- of lijnopstellingen van minimaal 3 turbines.

Windenergie langs waterkeringen
Binnen 200 meter naast de spoorwegen kunnen windturbines worden geplaatst als hier geen restricties gelden. Wel is hier gezocht naar cluster- of lijnopstellingen van minimaal 3 turbines.

Windenergie in water
Ook in grote wateren is ruimte voor windenergie. Uitganspunt is 25% benutting van deze grote oppervlaktewateren.

Kleine windturbines op boerenerven
Bij 2.000 erven wordt een kleinere turbine van maximaal 15 meter hoog geplaatst

Windenergie in natuurgebied
De potentie van windenergie in natuurgebied is meegenomen in de andere opties.

Windenergie in de gebouwde omgeving
Kleine windwokkels (600W) op daken in de gebouwde omgeving. Potentie is vele malen lager dan zon-PV op daken. Mede daarom zijn deze kleinere windturbines in de gebouwde omgeving uitgesloten in het Geïntegreerd Perspectief 2050.

Windenergie rond woonkernen
Deze optie is uitgesloten in het Geïntegreerd Perspectief 2050.

Windenergie nabij vliegveld
Deze optie is uitgesloten in het Geïntegreerd Perspectief 2050.

Opslag

Netstabiliteit elektriciteit
In het Energieperspectief 2050 komt bijna alle stroom uit hernieuwbare bronnen, met name zon en windenergie. De wind waait niet altijd, en de zon schijnt in Nederland ook niet continue. Een betrouwbaar energiesysteem vraagt om aandacht voor het sturen van vraag en opslag van overschotten van hernieuwbare energie. Op grote schaal kan de productie van sommige industrieën worden aangepast, zodat deze enkel processen starten op momenten met een overschot aan elektriciteit.

Vraagsturing zal een belangrijk onderdeel zijn van het toekomstig energiesysteem: Op de schaal van een huishouden kan dit bijvoorbeeld door huishoudelijke apparaten automatisch aan te zetten als een zonnepaneel energie levert, of door het flexibel opladen van een elektrische auto. Deze systemen zullen naar verwachting door de markt ontwikkeld worden vanuit de stijgende prijsfluctuaties van hernieuwbare elektriciteit.

Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Huisbatterij	Een batterij in de woning voor opslag elektriciteit, voorbeeld: Tesla Powerwall.	Dag-nacht	Huis
Auto-accu	Elektrische auto's kunnen door slim te laden en te ontladen pieken op het elektriciteitsnet stabiliseren.	Dag-nacht	Huis
Buurtbatterij	Grotere batterijopslag voor een groep van woningen. Wegens externe veiligheid (IFV, 2019) worden in deze regio Li-Ion buurtbatterijen niet wenselijk geacht in woonwijken .	Dag-nacht	Buurt
Valmeer	Een stuwmeer waar bij overschot aan elektriciteit water in wordt gepompt. Bij een tekort aan elektriciteit wordt het water via een generator geleid, en stroom opgewekt.	Seizoen	Regio

Op het gebied van aanbodsturing wordt in dit perspectief met name gedacht aan opslag en conversie van elektriciteit. De exacte behoefte aan elektriciteitsopslag en -conversie is op dit moment nog niet bekend. Wel is bekend welke opties op dit moment beschikbaar zijn om elektriciteit op te slaan. In onderstaande tabel staan de nu bekende technieken kort omschreven. In de uitwerking van het energiesysteem zal nader worden gekeken naar de rollen van deze technieken.

Op het gebied van conversie wordt in dit perspectief met name gedacht aan conversie, en mogelijk opslag van waterstof. In het Rotterdams Havengebied wordt momenteel de mogelijkheid onderzocht om een 'elektrolyser' van 250 megawatt te realiseren waarmee jaarlijks 45.000 ton waterstof uit hernieuwbare energie kan worde geproduceerd. De regio, en met name het havengebied, is bij uitstek geschikt voor deze conversietechnieken, zowel door het industriële landschap als dat in de haven de elektriciteitskabels van wind op zee aan land komen.

Opslag

Om waterstof daarna strategisch in te zetten is het nodig deze waterstof op te slaan. Dat kan op meerdere manieren, die omschreven staan in onderstaande tabel. De exacte behoefte aan deze opslagtechnieken, en in hoeverre deze in de regio nodig zijn, is momenteel nog onbekend. In de uitwerking van het energiesysteem zal nader worden gekeken naar de rollen van deze technieken.

Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Ondergrondse opslag (zoutcavernen, grotten, gasvelden)	Waterstof kan ondergronds worden opgeslagen voor later gebruik. Met name de ondergrond in noordoost Nederland is hiervoor voor geschikt.	Seizoen	Landelijk
Opslag in metaalhydrides	Waterstofopslag door het waterstof chemisch te binden aan een metaal	Afh van schaalgrootte	Gemeente
Opslag onder druk	Opslag in tanks met een druk van 350-700 bar	Nvt	Buurt Regio

Warmte

Een stabiele warmtevoorziening vraagt om opslag om twee redenen. Ten eerste kent de warmtevraag voor woningen en gebouwen een grote seizoensfluctuatie: de warmtevraag zit in ruwweg in de helft van het jaar en piekt slechts enkele weken per jaar. Ten tweede is bij transport van warmte sprake van warmteverlies. Door middel van het opslaan van warmte, kan dit warmteverlies worden gecompenseerd. De exacte behoefte aan warmteopslag is op dit moment nog niet bekend. Wel is bekend welke opties momenteel beschikbaar zijn om warmte op te slaan. In onderstaande tabel staan de nu bekende technieken kort omschreven. In de uitwerking van het energiesysteem zal nader worden gekeken naar de rollen van deze opslagtechnieken.

Techniek	Toelichting	Tijdschaal	Schaal-niveau
Warmwater buffervat	Opslag van warm water in de woning	Dag-nacht	Huis
Thermochemische opslag (warmtebatterij)	Opslag van warmte middels chemische conversie	Seizoen	Huis
Warmte-koude opslag (WKO)	Opslag van lage temperaturen warmte in de ondiepe ondergrond (>250m)	Seizoen	Huis/ Buurt
Hoge Temperatuur Opslag (HTO)	Opslag van hoge temperaturen warmte in de ondergrond (>1000m)	Seizoen	Buurt
Ondergronds buffervat	Een opslagtank in de ondergrond om warm water op te slaan, geschikt voor 15-3.000 woningen. Een voorbeeld is het Ecovat.	Seizoen	Buurt
Bovengronds buffervat	Een opslagtank om warm water bovengronds op te slaan. Veel warmteleveranciers hebben reeds zo een buffervat staan.	Dag-nacht	Buurt

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

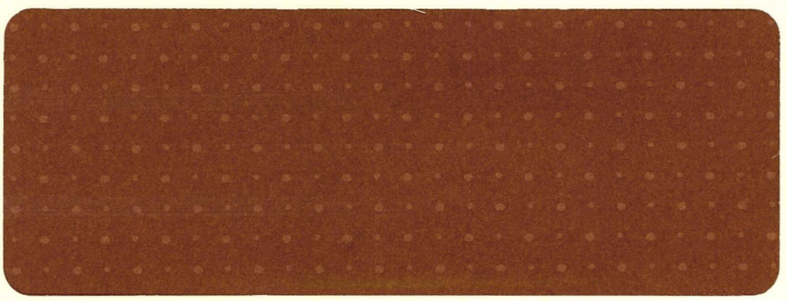
Uitgesproken in het openbaar op 26 juni 2019

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

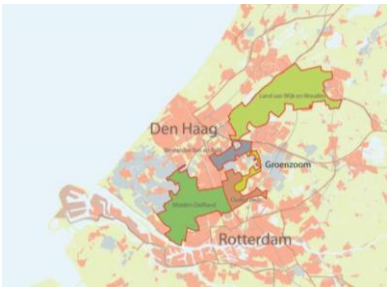
1 INLEIDING

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.

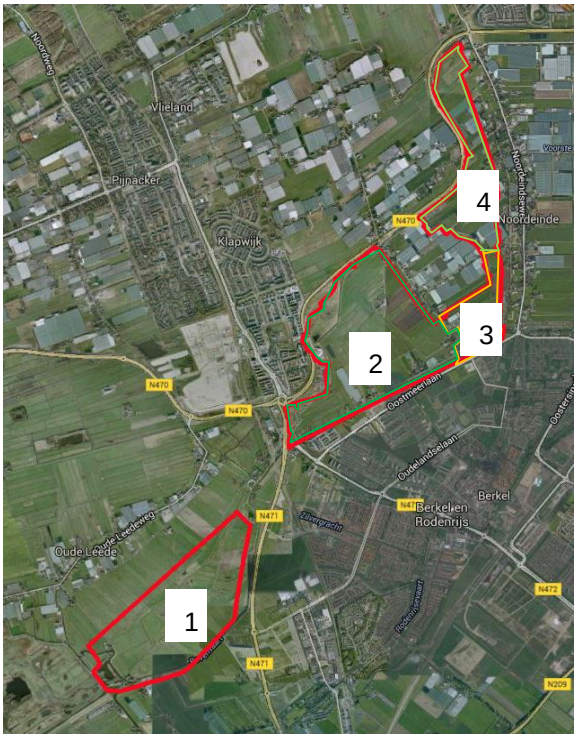
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

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.

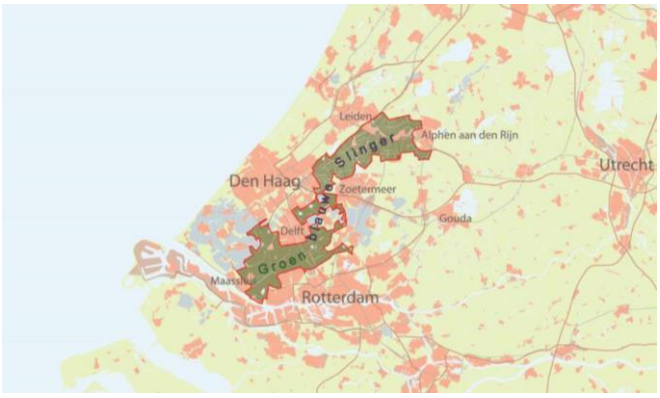
Na de inpoldering ging het proces van vervening overigens door en ontstonden er nieuwe plassen. In de huidige Groenzoom was bijvoorbeeld lange tijd het Oostmeer gelegen, welke pas in

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.



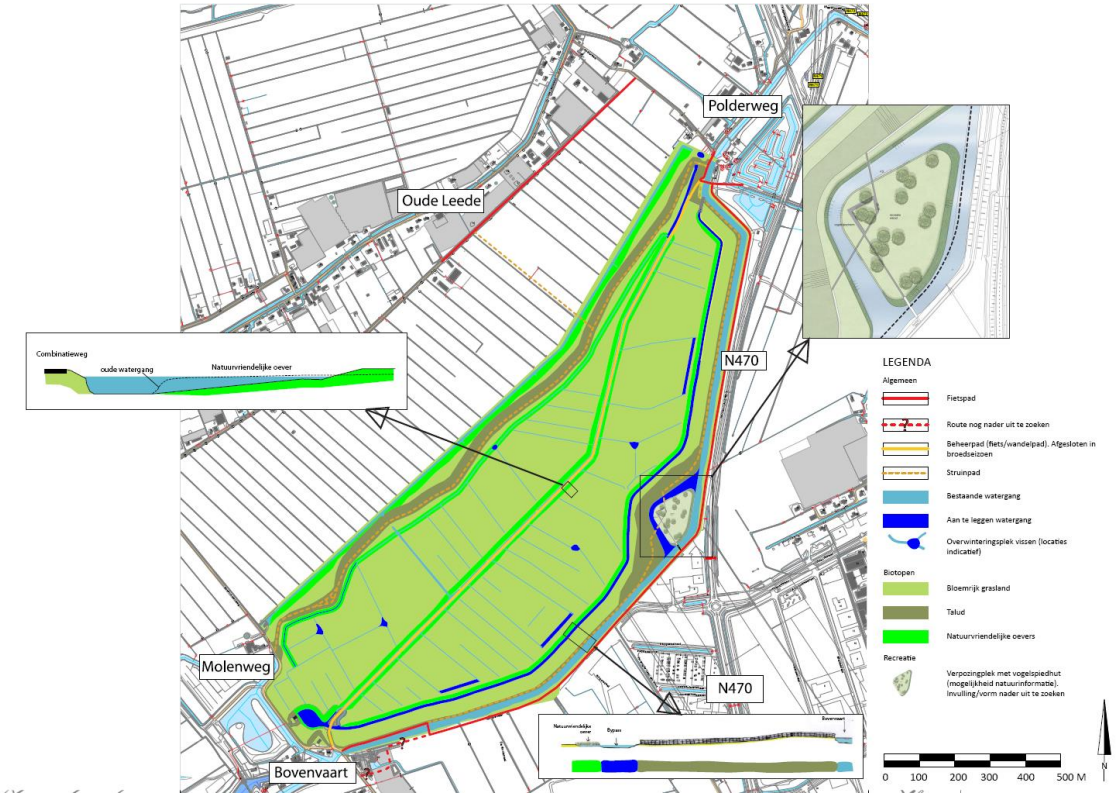
Masterplan 2004

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.



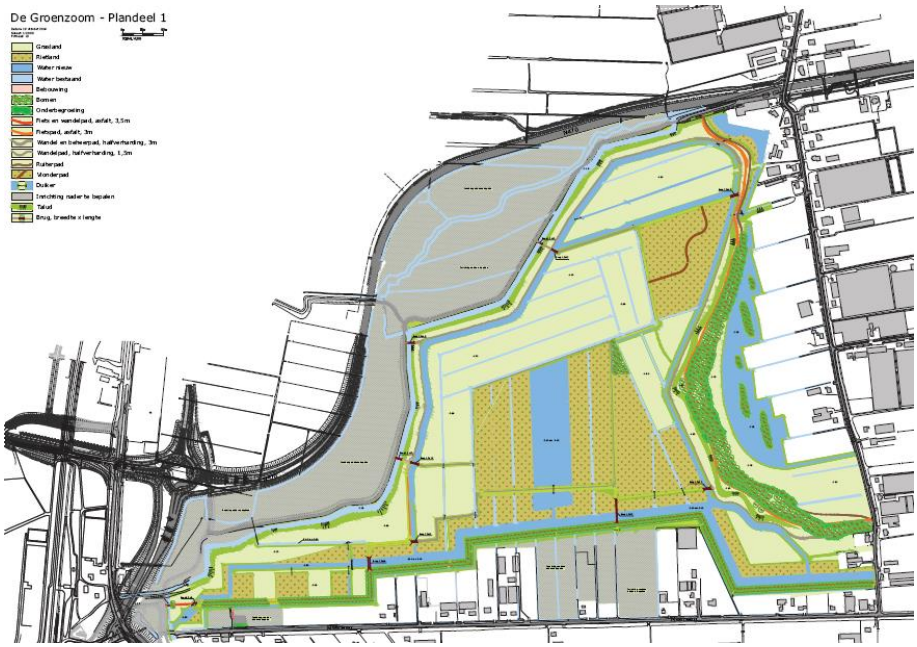
DO Inrichting Bergboezem Berkel

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

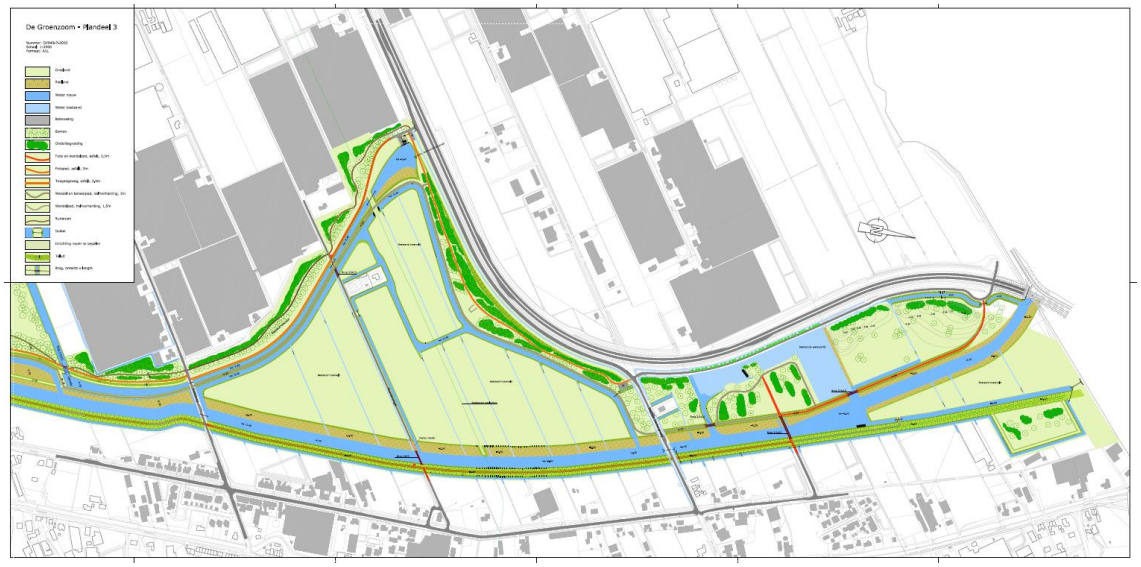
De Noordersingel wordt aan weerszijden begeleid door een slootje. De woningen kunnen bereikt worden door een overgang over het slootje (brug of dam). Op enkele plaatsen is, zoals aangegeven, geen bebouwing aanwezig en ontvouwt zich een weidse blik op het achterland. Deze doorzichten zijn zeer belangrijk 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.

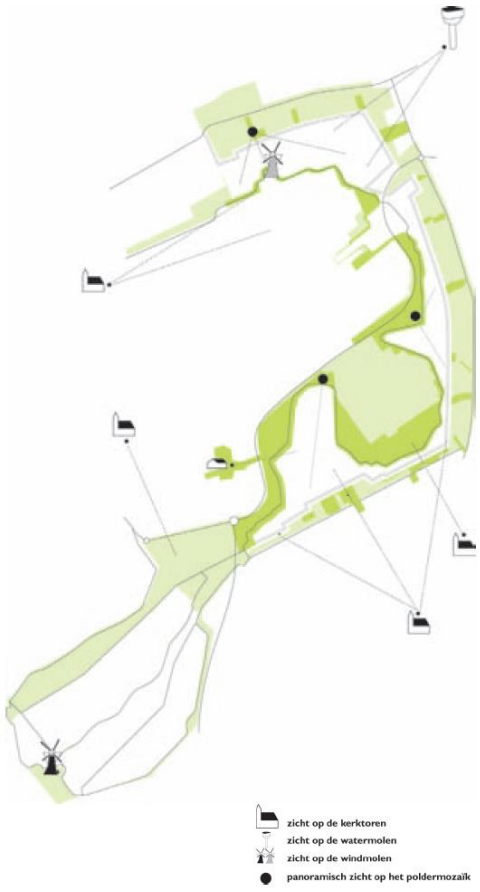
2.4 Landschap en natuur

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

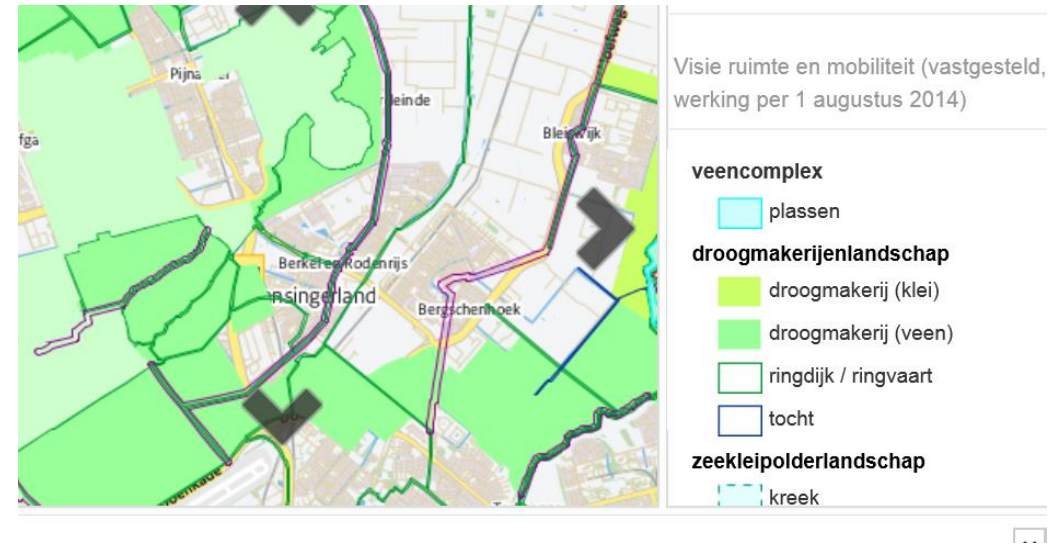
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

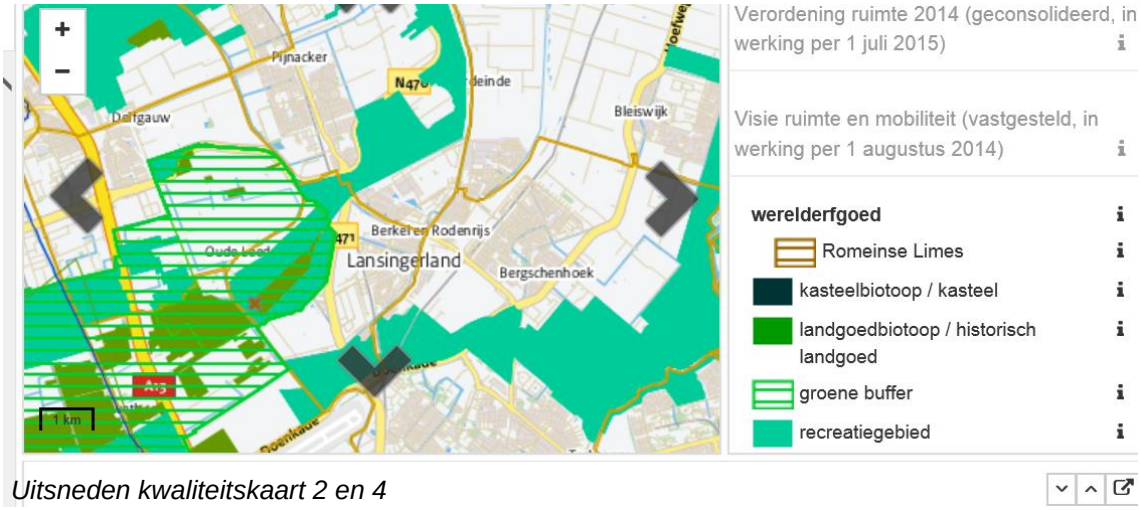
Beoordeling en conclusie

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.

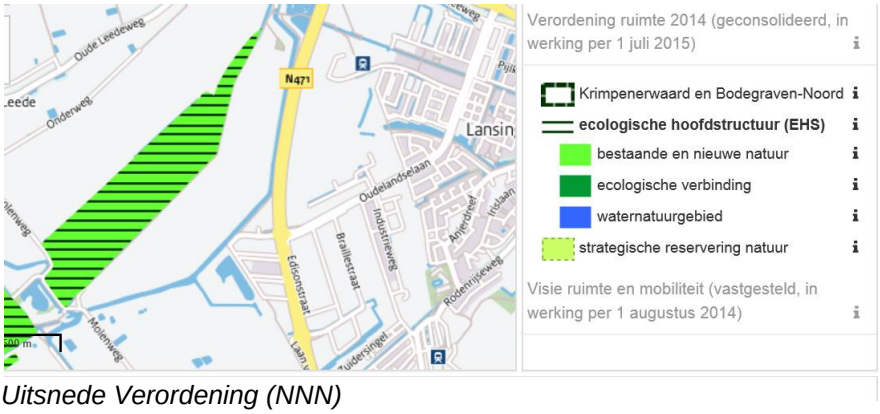
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014, actualisatie 2016)

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.

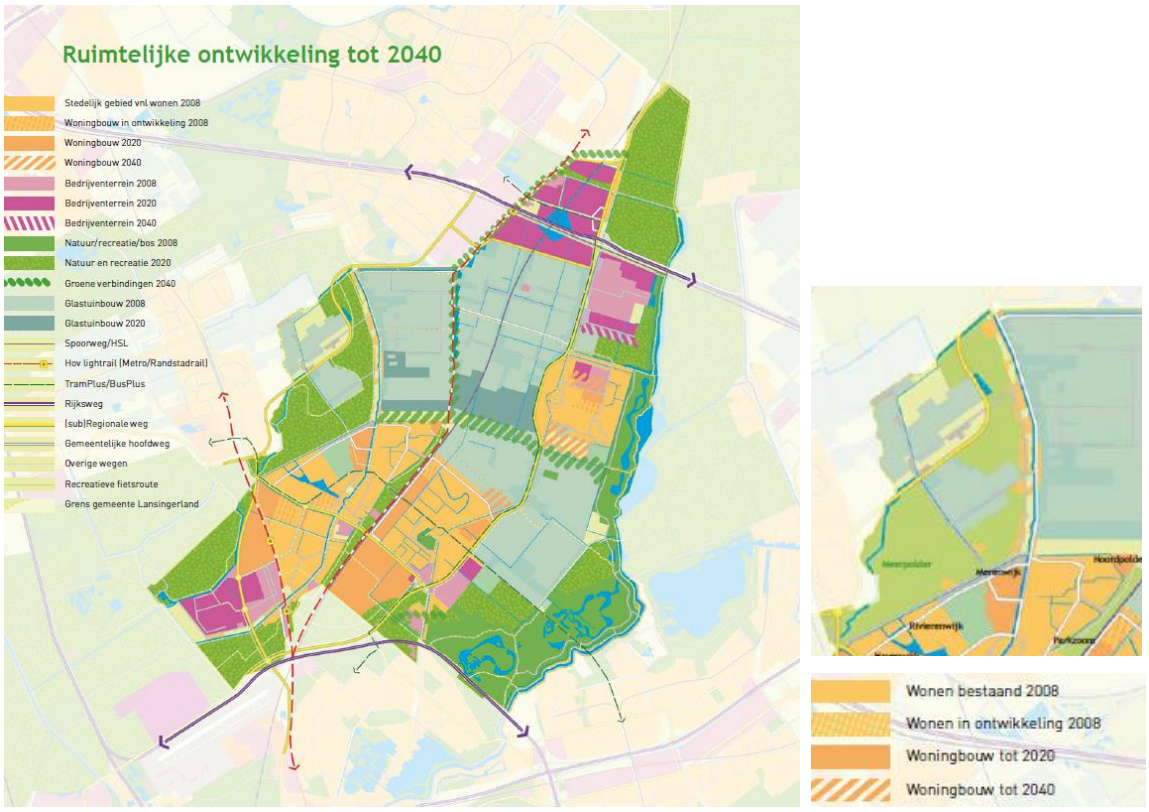
3.4 Gemeentelijk beleid

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

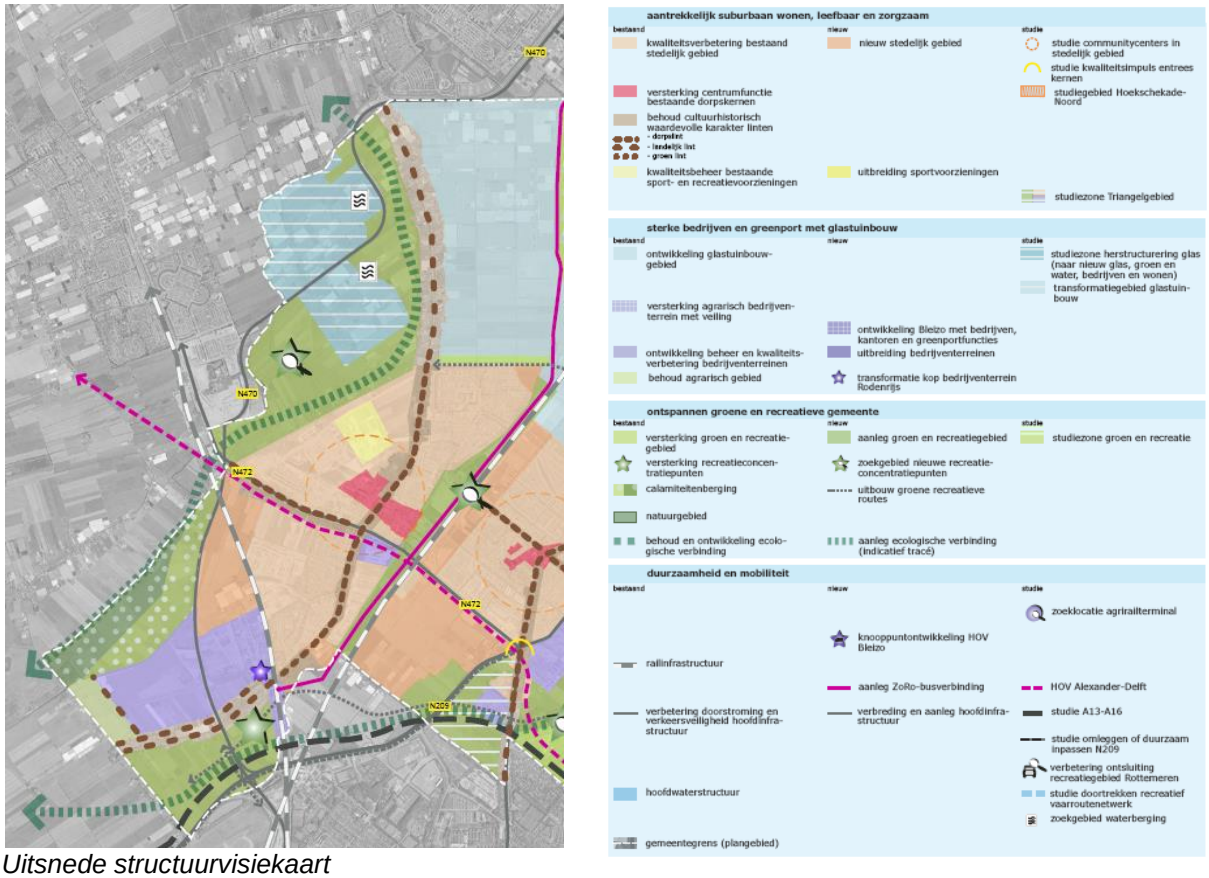
Beoordeling en conclusie

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

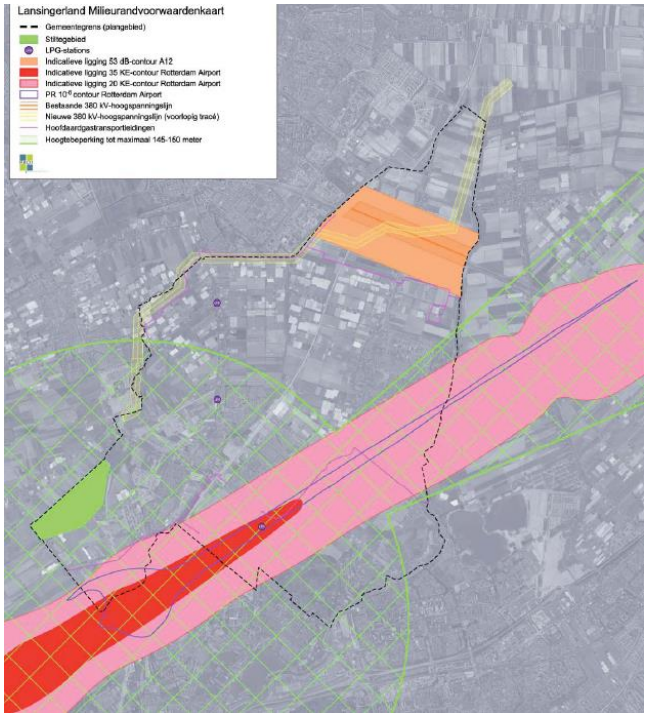
De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is het uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. 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.

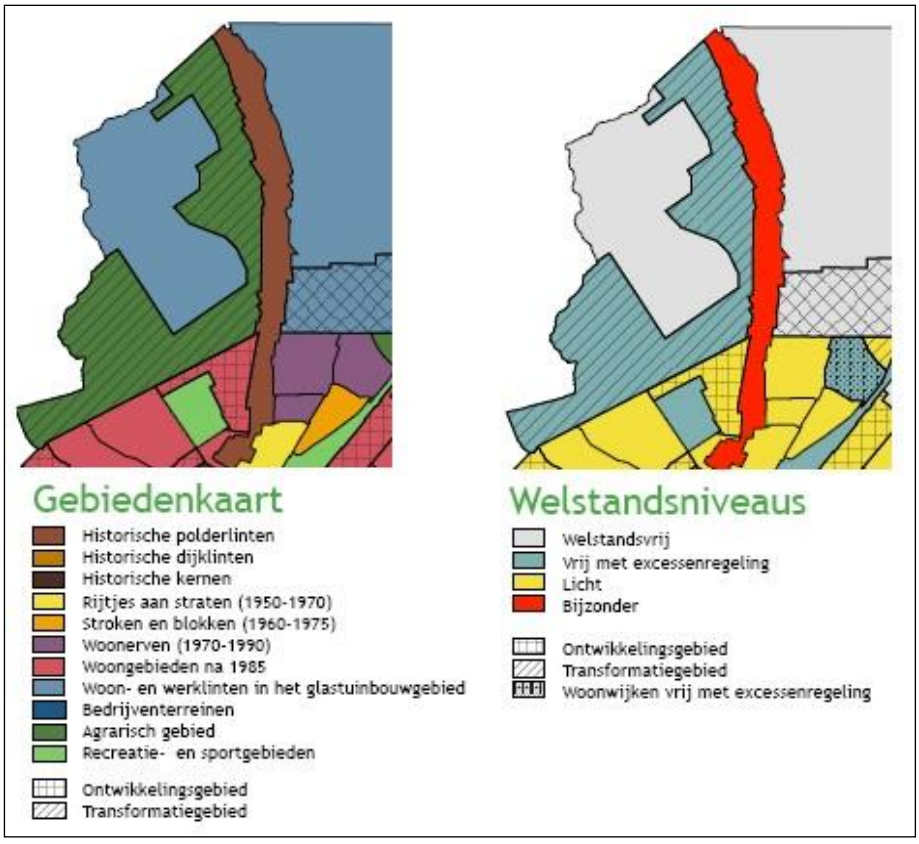
Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving
De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

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.

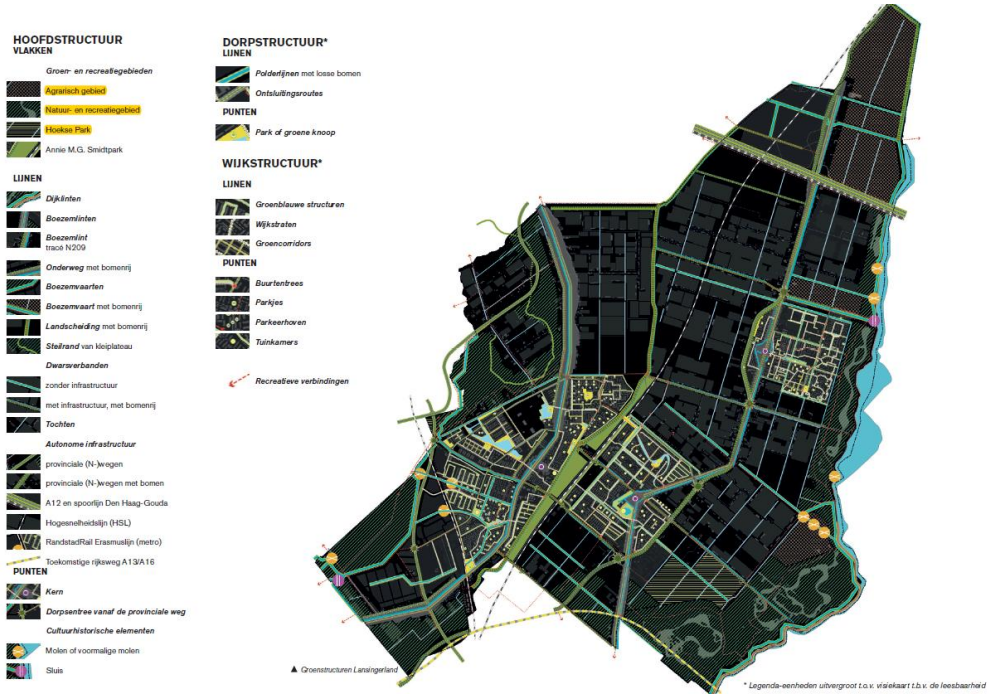
Beoordeling en conclusie

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.

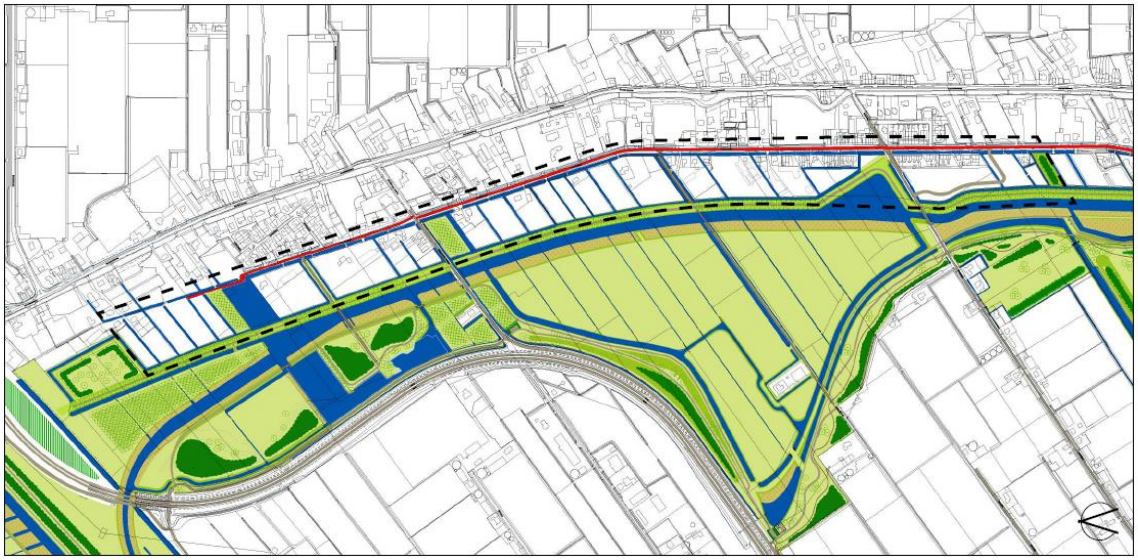
[4] "Stedenbouwkundig raamwerk", Stijlgroep, 11 september 2017.



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.

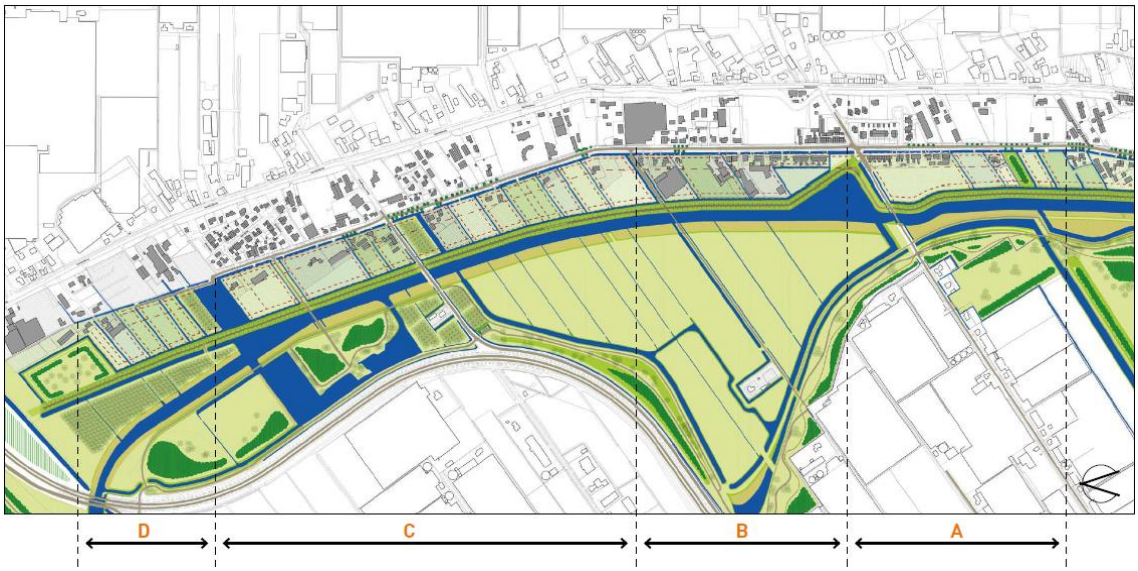
De gemeente kan zelf in het openbaar gebied mee sturen aan de versterking van het landschap en de beleving van en vanaf het lint. Door strategisch op kruisingen van structuren, de doorgaande bomenrijen langs het fietspad aan de Groenzoom te onderbreken, worden de dwarsverbanden duidelijk zichtbaar en 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.



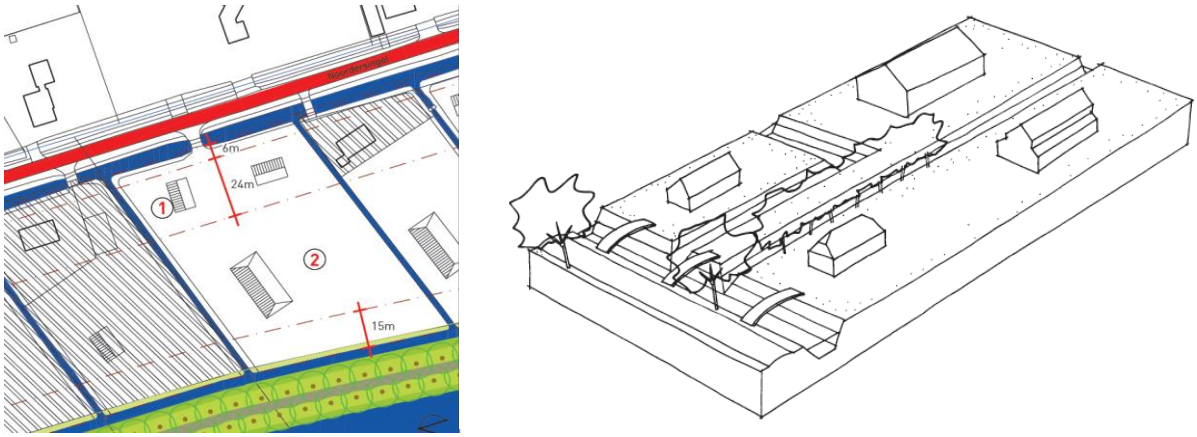
Intensiteit van de bebouwing – van gesloten naar open lint (Stijlgroep, Bovenberkel II, 11 september 2017)

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

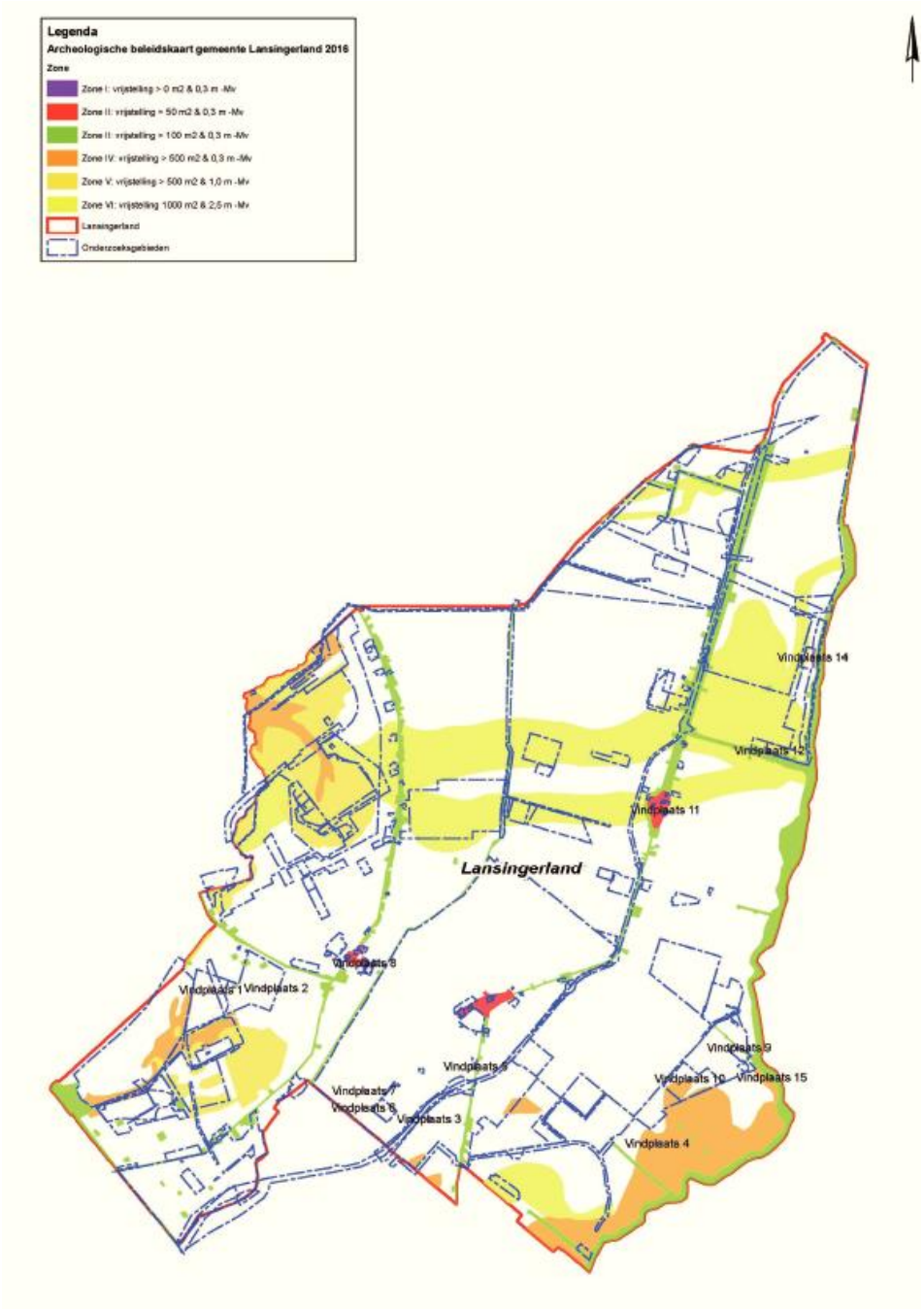
4.5.1 Archeologische waarden

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.

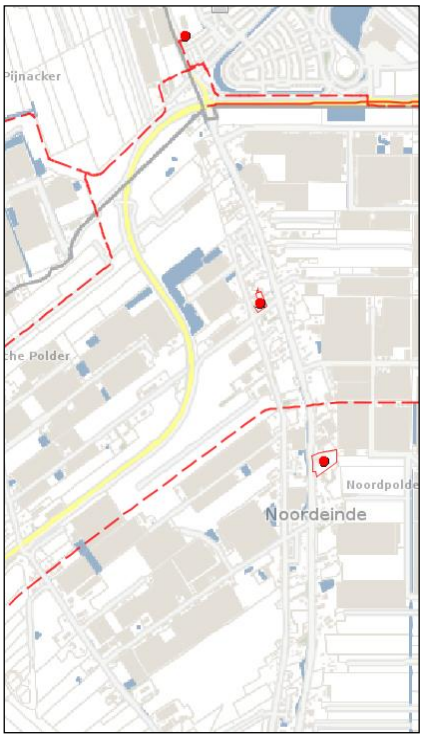
Beoordeling en conclusie
Voor dit bestemmingsplan is het aspect natuur hiermee afdoende onderzocht. Wanneer zich er een concreet initiatief aandient, zal nader onderzoek plaatsvinden indien nodig. Tevens kan dan de aanbeveling uit het natuuronderzoek zoveel mogelijk inheemse boom- en struiksoorten te 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.

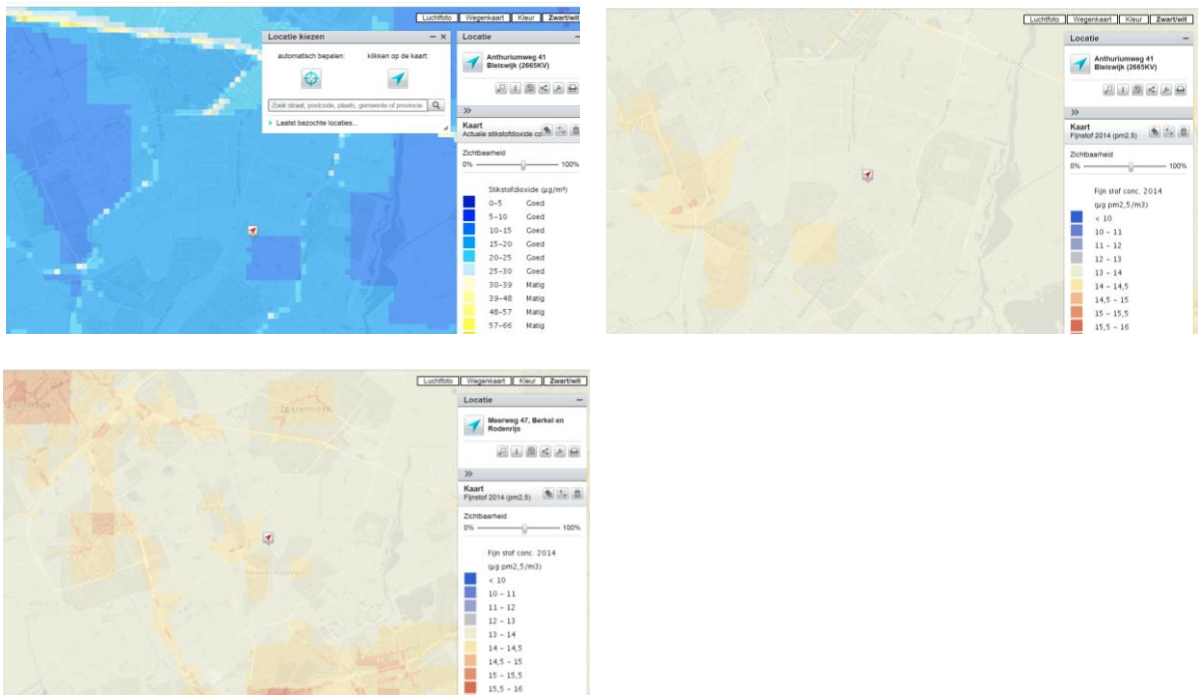
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke 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.

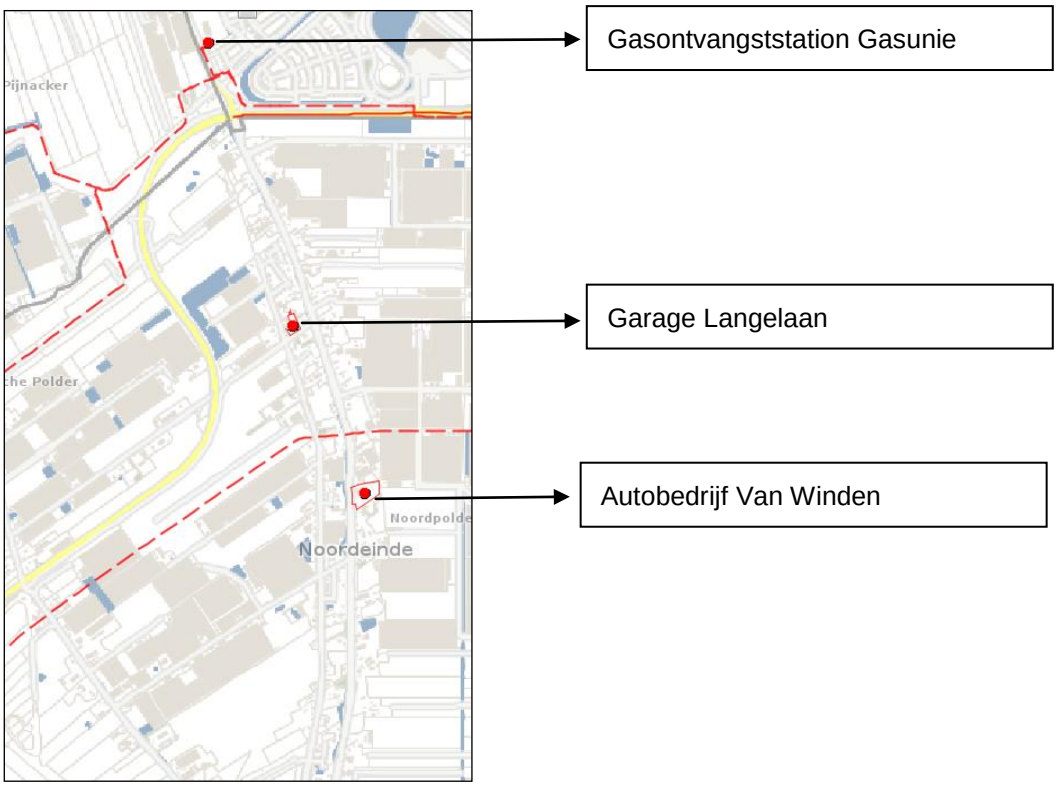
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een 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.

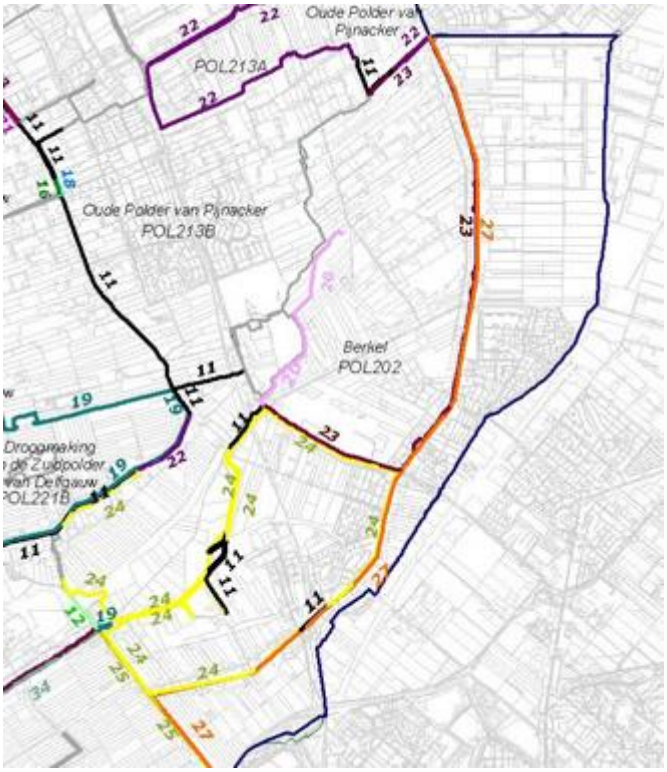
In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de twee hoofdwatergangen en de scheidingssloten tussen percelen. Beide soorten watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen in het bestemmingsplan. Enerzijds omdat ze onderdeel vormen van het hoofdwatersysteem en anderzijds vanuit de doelstelling 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.

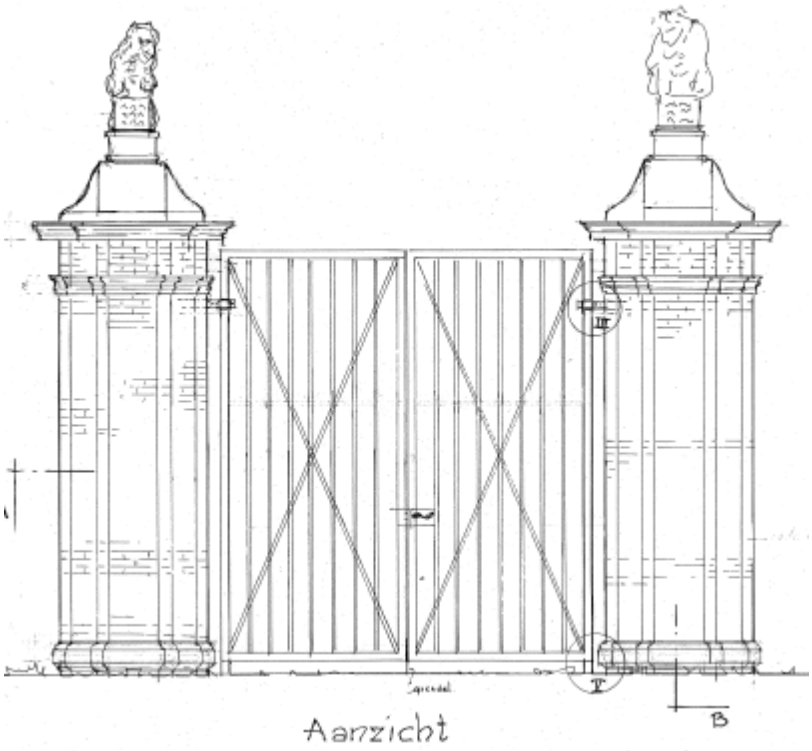
4.12 Kleinschalige ontwikkelingen

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).

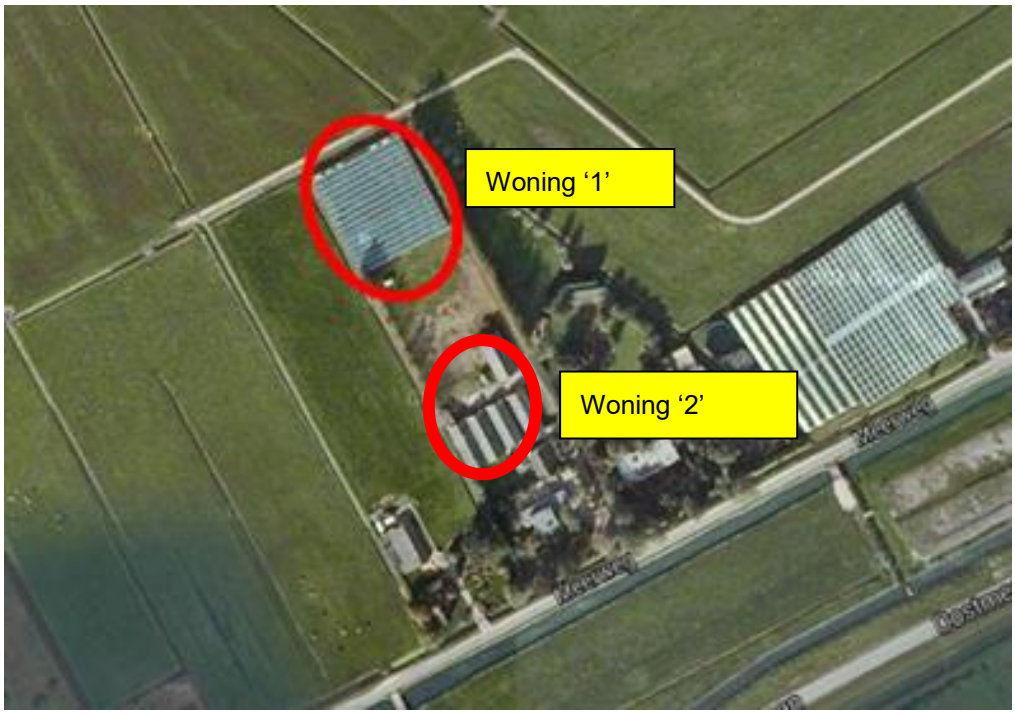
4.12.1 Scouting achter Kleihoogt 4

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

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

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

Nadere informatie
Jitske van Dijk
Telefoon
14 010
E-mail
Jitske.van.Dijk@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum 24 september 2019
Ons kenmerk U19.07468
Uw brief van

Onderwerp **Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)**

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissie Ruimte van 17 september 2019 is het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus) behandeld. Omdat de brief van de advocaat van de gebr. Van der Voort nog niet beschikbaar was is deze niet meegenomen in uw afweging.
Zoals de griffie u heeft laten weten staat het agendapunt opnieuw op de agenda van de commissie Ruimte van 8 oktober 2019. In deze brief reageren wij op de door de advocaat aangegeven punten.

Termijn
Wij vinden een termijn van 3 jaar redelijk. Mede gezien het feit dat Van der Voort zich al langer heeft kunnen oriënteren op een alternatieve locatie.

Bestemming activiteiten
In het beroepsschrift dat namens Van der Voort is ingediend bij Raad van State staat dat het bedrijf niet gevaarlijk (bedrijfs)afval sorteert en zand en grond opslaat. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom het volgende toegestaan ‘het inzamelen, scheiden en afvoeren van niet gevaarlijk bedrijfsafval, groothandel en opslag van zand en grond’

De advocaat geeft in zijn brief aan dat de huidige vergunde bedrijfsvoering nog niet volledig is bestemd. Zoals de advocaat aangeeft is er op grond van de omgevingsvergunning milieu ook gevaarlijk bedrijfsafval toegestaan op het terrein van de Voort waaronder asbest, geïmpregneerd hout, klein chemisch afval zoals kitkokers en verfresten.

We stellen voor in artikel 6.1.2. onder f de woorden ‘niet gevaarlijk’ laten vervallen.

Geluidsschermen
Voor de locatie van de geluidsschermen is de digitale tekening van de omgevingsvergunning bouwen overgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding hier wijzigingen in aan te brengen. Dit is een recentere tekening dan de tekening waar de advocaat naar verwijst.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Raadsvoorstel

Datum Raad
31 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900098

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B

Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 19 juni 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

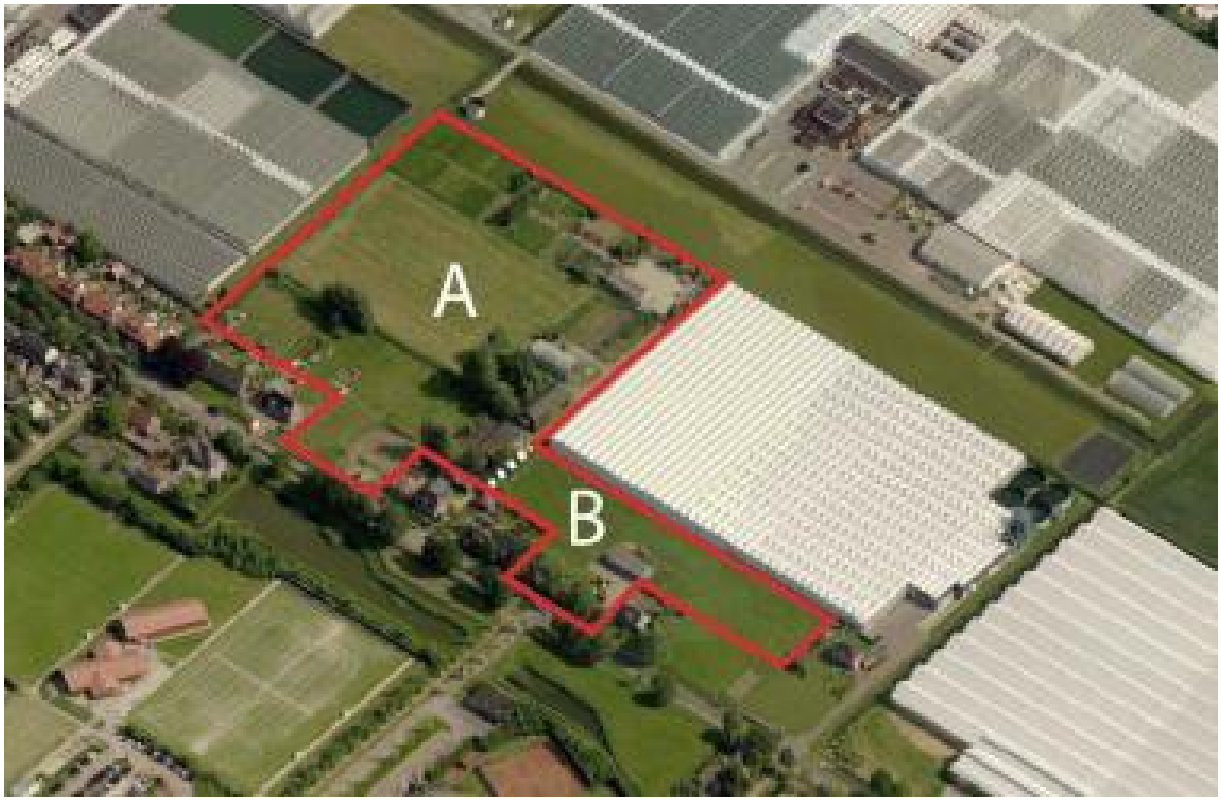
Samenvatting

Op 22 mei 2019 informeerden wij u per brief over de betrokkenheid van de raad bij deze woningbouwontwikkeling en de daarvoor gestelde kaders én de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” in het kader van de zienswijzetermijn. Deze ontwerpplannen lagen van 30 mei tot en met 10 juli 2019 zes weken ter inzage. De ‘vaststelling’ van het beeldkwaliteitplan vindt via een apart raadsvoorstel en –besluit, maar wel tegelijkertijd, plaats.
In deze periode is één zienswijze (2 brieven) ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan namens de eigenaar van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf die bevestigd wil hebben dat hij zijn normale bedrijfsvoering kan voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden (o.a. op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening), nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord die op basis van dit bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd, gebouwd zijn. Wij hebben al op 3 juli 2019 per brief bevestigd dat, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord zijn gerealiseerd, de normale bedrijfsvoering zal kunnen worden voortgezet zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden, uitgaande van ongewijzigde wet- en regelgeving. Daarnaast is op verzoek van reclamant de redactie van een aantal bepalingen in de regels aangepast, zodat onduidelijkheden kunnen worden voorkomen en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een hoogtebeperking van beplanting grenzend aan zijn kas ter voorkoming van schaduw en bladval. De zienswijze is opgenomen en beantwoord in de bijgaande nota die verwerkt is in het vast te stellen bestemmingsplan.

Planbeschrijving

In zowel de provinciale visie als de structuurvisie Lansingerland is de locatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek opgenomen als woningbouwlocatie. Op 30 juni 2011 heeft uw raad besloten deze locatie te handhaven als te ontwikkelen woningbouwlocatie (BR1100138). De locatie bestaat uit twee deellocaties, A en B (zie afbeelding). Op 24 februari 2015 heeft u voor beide locaties één integraal Programma van eisen vastgesteld. Het bestemmingsplan voor deellocatie B omvat 13 woningen,

bestaande uit 4 starterswoningen, 6 twee-onder-één-kap-woningen en 3 vrijstaande woningen. Tegelijk met dit voorstel ligt ook het voorstel voor om het beeldkwaliteitplan voor deze locatie vast te stellen.
Voor deellocatie A is het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan al op 23 februari 2017 vastgesteld en op 19 april 2017 onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunningen voor de bouw van 47 woningen, waaronder 14 starterswoningen, zijn inmiddels verleend. De bouw van de woningen start na de zomer.



Afbeelding 1: Deellocaties A en B van woningbouwlocatie Hoeksekade Noord te Bergschenhoek.

Planhistorie
Gemeentelijk uitgangspunt en vertrekpunt in dit project is dat alle gemeentelijke kosten die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken, worden verhaald op de initiatiefnemers. Op 7 januari 2014 heeft het college ingestemd met de financiële afspraken die hiervoor de onderlegger zijn. Voor deellocatie B heeft Beethoven participatie maatschappij BV., eigenaar van deellocatie B, op 25 februari 2014 een overeenkomst met de gemeente gesloten. In deze overeenkomst is afgesproken dat een haalbaarheidsonderzoek wordt verricht. Dit is afgerond met uw instemming met het stedenbouwkundig plan, inclusief de verkaveling, het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf, op 3 april 2018. Daarna is in mei 2018 een anterieure overeenkomst met de eigenaar afgesloten en ondertekend en vervolgens is het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” en het beeldkwaliteitplan voor deze locatie opgesteld.

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 ontwikkelaar.

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
- Tijdens het haalbaarheidsonderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan is regelmatig overleg gevoerd met de BewonersOrganisatie Hoeksekade (BOH);
- Het bestemmingsplan is afgestemd met de ontwikkelaar;
- Naast het overleg met de BOH zijn de omwonenden door de ontwikkelaar schriftelijk over het plan geïnformeerd. Daarnaast is er een website gelanceerd waarop omwonenden via een webformulier konden reageren. Naar aanleiding hiervan is geconcludeerd dat er draagvlak is voor het stedenbouwkundig plan.
- Er is inspraak op het voorontwerp toegepast. Naar aanleiding daarvan is overleg gepleegd met de inspreker op 16 april 2019.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.
- Na vaststelling zal het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. In deze termijn heeft een belanghebbende de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Raad van State.

Duurzaamheid
De ontwikkelaar heeft in het stedenbouwkundig plan, dat ook onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst, een duurzaamheidsparagraaf opgenomen, met daarbij een overzichtslijst van maatregelen die worden genomen op het gebied van Water en Groen, Belevingswaarde en Leefkwaliteit, Mobiliteit en Buitenruimte en Energie en Materiaal gebruik. De woningen worden gebouwd met een EPC van 0 of lager. Met welke specifieke maatregelen dit wordt bereikt, wordt bij de uitwerking van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bepaald.

Bijlagen
1. Nota zienswijzen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (T19.12608)
2. Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (T19.11731)
3. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (I19.13375) en (I19.15811) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
4. Vast te stellen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I19.18483)
5. Bijlagen vast te stellen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” (I19.18490) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
Het vaststellen van een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw (max. 13 woningen, waarvan 4 starterswoningen) waarbij rekening wordt gehouden met bestaande, omliggende bedrijven.

Argumenten

1. De zienswijze leidt tot verbetering van het plan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei tot en met 10 juli 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen namens de eigenaar van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf die bevestigd wil hebben dat hij zijn normale bedrijfsvoering kan voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden (o.a. op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening), nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord die op basis van dit bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd, gebouwd zijn. Daarnaast vraagt hij om aan te geven welke richtafstanden zijn gehanteerd en hoe die gehandhaafd zullen worden. U heeft per brief op 3 juli reeds bevestigd dat, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord zijn gerealiseerd, de normale bedrijfsvoering zal kunnen worden voortgezet zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden, uitgaande van ongewijzigde wet- en regelgeving. Ook zijn de vragen over welke richtafstanden zijn gehanteerd en hoe die gehandhaafd zullen worden beantwoord.
In aanvulling daarop heeft hij verzocht om een tekstuele aanpassing ter verduidelijking van de regels en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een hoogtebeperking van beplanting grenzend aan zijn kas ter voorkoming van schaduw en bladval. De aanvullende zienswijze leidt tot een tekstuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting. Hierdoor is het plan duidelijker en wordt de normale bedrijfsvoering van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf beter gewaarborgd. In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord (conform de verzonden brief). De wijziging zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 13 woningen, waaronder vier starterswoningen mogelijk. Er zijn verder geen planologische bezwaren.

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
2. Plangebied ligt binnen invloedssfeer Rotterdam The Hague Airport
Het plangebied is op circa 4,3 kilometer van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport gelegen. Op grond van de geldende omzettingsregeling van de luchthaven gelden momenteel geen beperkingen ter plaatse van het plangebied. De toekomstige woningen zijn gelegen buiten de 35 Ke-contour. Wij hebben de ontwikkelaar geadviseerd aanvullende maatregelen (extra isolatie) te nemen om eventuele geluidsoverlast te beperken. Ook worden de toekomstige bewoners bij de aankoop van hun woning geattendeerd op het feit dat de woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport. De herontwikkeling van deze locatie is al geruime tijd voorzien en opgenomen in zowel de provinciale, als de gemeentelijke structuurvisie. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de exploitant. Hierdoor is anticiperen op toekomstig beleid voor de luchthaven, waarvan de richting en uitkomst nog onzeker is, ook niet mogelijk.

Raadsbesluit

Datum Raad
31 oktober 2019
Registratienummer
BR1900098

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” 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 “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 30 mei 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 van 29 mei 2019;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan één schriftelijke zienswijze (twee brieven) is ingediend, waarvan een verslag is gemaakt;
- 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 en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”’ zijn 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 “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” en de overwegingen hierover leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, zoals verwoord in de ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”’;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”’ zijn weergegeven;
- de ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” en de overweging hierover leidt tot ambtshalve wijziging van het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, zoals verwoord in de ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”’;

- 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 "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" 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 en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 19 juni 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-ONTW
31 oktober 2019
T19.12608

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 4

Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 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 29 mei 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 30 mei 2019 het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" en het ontwerp "Beeldkwaliteitsplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" 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 de genoemde ontwerpplanen in te dienen. Er is alleen een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Dhr. G.J.I.M. Seelen van La Gro Geelkerken Advocaten B.V. namens reclamant 1**
   Brief d.d. 5 juni 2019 (I19.13375) en brief 9 juli 2019 (I19.15811)

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

Samenvatting

1. Ongehinderde voortzetting bedrijfsvoering

In de zienswijze/brief wordt gevraagd om schriftelijk te bevestigen dat reclamant, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord die op basis van dit bestemmingsplan, na vaststelling daarvan, mogen worden gerealiseerd, zijn normale bedrijfsvoering zal kunnen voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden (o.a. op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening). Daarnaast vraagt reclamant om aan te geven welke richtafstanden zijn gehanteerd en hoe die gehandhaafd zullen worden. Tevens verzoekt reclamant het college om in het geval er klachten komen van toekomstige bewoners zodanig te reageren dat reclamant zijn normale bedrijfsvoering kan voortzetten, mits reclamant zich houdt aan de geldende milieuwetgeving voor het bedrijf.

2a. Specifieke bouwaanduiding is onduidelijk

Reclamant is het eens met het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' om de 10 meter afstand van de te realiseren woningen tot de perceelsgrens van het bedrijf van reclamant. Echter, de formulering van deze aanduiding in artikel 7.1.2. en 7.2.4 vindt reclamant onduidelijk. De onduidelijkheid bestaat uit drie aspecten: er wordt onderscheid gemaakt tussen het begrip 'erf' en het begrip 'achtererfgebied', de toevoeging 'voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken' staat wel in het ene artikel en niet in het andere én uit de zin "Bouwwerken zijn hier uitgesloten,

met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken." volgt niet duidelijk welke bouwwerken nu zijn uitgesloten en welke bouwwerken dat niet zijn. Deze onduidelijkheden in de formulering moeten eruit of deugdelijk gemotiveerd worden.

2b. Het plan bevat onvoldoende waarborgen ter voorkoming van overlast
Reclamant vreest overlast te ondervinden in de vorm van schaduw en bladval. De vervuiling door bladval leidt dat materialen eerder/vaker vervangen moeten worden én schaduw en bladval leiden tot verminderde lichttoetreding in de kas wat weer leidt tot verminderde groei van de orchideeën in de kas. Om de normale bedrijfsvoering ongehinderd te kunnen voortzetten wil reclamant dat in het bestemmingsplan voorschriften worden opgenomen om hinder van bomen en beplanting te voorkomen. Reclamant stelt voor om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' geen beplanting van hoger dan 2 meter toe te staan of daartoe een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Reactie
1. Ongehinderde voortzetting bedrijfsvoering
Het college heeft op 3 juli per brief (kenmerk U19.05152) deze vragen reeds beantwoord en bevestigd dat reclamant, nadat de woningen aan de Hoeksekade Noord zijn gerealiseerd, zijn normale bedrijfsvoering zal kunnen voortzetten zonder andere beperkingen dan de beperkingen die nu reeds gelden, uitgaande van ongewijzigde wet- en regelgeving.
In het (ontwerp)bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" is ook aandacht besteed aan de invloed van het bedrijf van reclamant op de geprojecteerde woningbouw. Geconcludeerd is dat voldaan wordt aan de VNG-richtafstanden voor Bedrijven en Milieuzonering. Daarbij zijn als uitgangspunten gehanteerd dat het bedrijf van reclamant in milieucategorie 2 valt, dat reclamant bij de bedrijfsvoering voldoet aan het Activiteitenbesluit én dat het om omgevingstype gemengd gebied gaat. Daarom zijn de richtafstanden met één afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG handreiking opgenomen richtafstanden tot 10 meter. Hiervoor is een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen voor een 10 meter brede zone waarin geen voor bewoning bedoelde bebouwing mag worden opgericht. Handhaving zal via de gebruikelijke weg plaatsvinden op basis van het bestemmingsplan. De bovengenoemde uitgangspunten zullen bij ongewijzigde wet- en regelgeving dan ook van toepassing zijn op de beoordeling van en reactie op eventuele klachten van toekomstige bewoners.

2a. Specifieke bouwaanduiding is onduidelijk
Om de onduidelijkheid bij reclamant weg te nemen wordt:
- in artikel 7.1.2 en in § 4.8 van de toelichting de term 'erf' veranderd in 'achtererfgebied';
- in artikel 7.2.4 het woord 'Bouwwerken' vervangen door 'Voor bewoning gebruikte bouwwerken';
- in artikel 7.2.4 de zinsnede ', met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en ander bouwwerken' verwijderd;
- aan § 4.8 een nieuwe zin toegevoegd: "Niet voor bewoning bedoelde bouwwerken mogen wel opgericht worden.".

2b. Het plan bevat onvoldoende waarborgen ter voorkoming van overlast
Om overlast in de vorm van schaduw en bladval te beperken en de normale bedrijfsvoering ongehinderd te kunnen voortzetten wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat geen beplanting van hoger dan 3 meter toegestaan is binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'. Gekozen is voor 3 m omdat ook vrijstaande bijbehorende bouwwerken 3 m hoog mogen zijn.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zoals hierboven onder 'reactie' is aangegeven.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:

a. aan § 4.8 de zin “Niet voor bewoning bedoelde bouwwerken mogen wel opgericht worden.” wordt toegevoegd;
b. in § 4.8 en in artikel 7.1.2 de term ‘erf’ wordt veranderd in ‘achtererfgebied’;
c. in artikel 7.2.4 het woord ‘Bouwwerken’ wordt vervangen door ‘Voor bewoning gebruikte bouwwerken’;
d. in artikel 7.2.4 de zinsnede ‘, met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en ander bouwwerken’ wordt verwijderd;
e. aan artikel 7.4 het volgende lid wordt toegevoegd:
   7.4.4 Voorwaardelijke verplichting beplanting
   Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het oprichten van beplanting van hoger dan 3 m binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' om hinder in de vorm van schaduw en bladval van bomen en beplanting op de naastgelegen kas te voorkomen.

2. Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging
In artikel 11 4 worden de woorden ‘de beplanting’ (r. 4-5) vervangen door ‘een waterberging’.

Motivering
‘De beplanting’ is in de voorwaardelijke verplichting over waterberging vanzelfsprekend niet de juiste term.

2. Wijziging
Artikel 11.8 wordt verwijderd.

Motivering
Deze voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Derhalve is het opnemen hiervan overbodig.

Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

Reclamant 1:
Stolk Flora B.V.
Hoeksekade 111i
2661 JL Bergschenhoek

GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan
“Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”



31 oktober 2019 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST
Werknummer:
Datum: 31 oktober 2019

Adviesbureau
Urban Jazz B.V.

Gemeente Lansingerland
Team Ruimtelijk en Economisch Beleid

Procedureoverzicht			
	datum	**document**	**Opmerkingen**
Concept		*1e concept*	*10 oktober 2018*
		2e concept	*24 oktober 2018*
Voorontwerp	**5 febr 2019**		*12 december 2018*
• **Inspraak** • **Overleg**	**14 febr t/m 13 maart 2019** **6 febr t/m 21 maart 2019**		
Ontwerp	**21 mei 2019**		
• **inzage**	**30 mei t/m 10 juli 2019**		
Vaststelling	**31 okt 2019**		

Projectleider gemeente: Gauke van Rij
Contactpersoon gemeente: Reint Honders

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Vigerend bestemmingsplan 8

1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie 10

2.1 Lansingerland 10

2.2 Plangebied 12

2.3 Beoogde situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleidskaders 16

3.1 Rijksbeleid 16

3.2 Provinciaal en regionaal beleid 17

3.3 Gemeentelijk beleid 19

3.4 Toetsing beleidskaders 23

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving 24

4.1 Bodem 24

4.2 Archeologie en cultuurhistorie 25

4.3 Water 28

4.4 Geluidhinder 33

4.5 Luchtkwaliteit 34

4.6 Externe veiligheid 36

4.7 Ecologie / flora en fauna 38

4.8 Milieuhinder 40

4.9 Verkeer 41

4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen 42

4.11 Duurzaamheid 42

4.12 Besluit m.e.r. 43

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 45

5.1 Planvorm 45

5.2 Toelichting op de bestemmingen 45

1 INLEIDENDE REGELS 45

2 BESTEMMINGSREGELS 45

3 ALGEMENE REGELS 47

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 48
5.3 Handhaving 48
Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid 50
6.1 Regelgeving grondexploitatie 50
6.2 Economische uitvoerbaarheid 50
Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid 51
7.1 Overleg 51
7.2 Maatschappelijke toetsing 51

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Econsultancy, Quickscan flora en fauna Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 15 oktober 2018

Bijlage 2: Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 17 oktober 2018

Bijlage 3: Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 15 oktober 2018

Bijlage 4: Econsultancy, Watertoets Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 5 november 2018

Bijlage 5: Econsultancy, Notitie externe veiligheid Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Bergschenhoek, 5 november 2018

Bijlage 6: AVIV, Externe veiligheid RtHA bestemmingsplan Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A te Bergschenhoek, 20 juli 2016

Bijlage 7: SPA Ingenieurs, Milieuzonering Bergschenhoek, Hoeksekade (ong), 25 april 2016

Bijlage 8: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018

Bijlage 9: Econsultancy, Nader bodemonderzoek Hoeksekade Noord, deellocatiie B te Lansingerland, 30 april 2019

Bijlage 10: Gemeente Lansingerland, Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, 21 mei 2019

Bijlage 11: Gemeente Lansingerland, M.e.r.-beoordelingsbesluit Woningbouwlocatie Hoeksekade Noord, deellocatie B, 21 mei 2019

Bijlage 12: Gemeente Lansingerland, Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, 31 oktober 2019

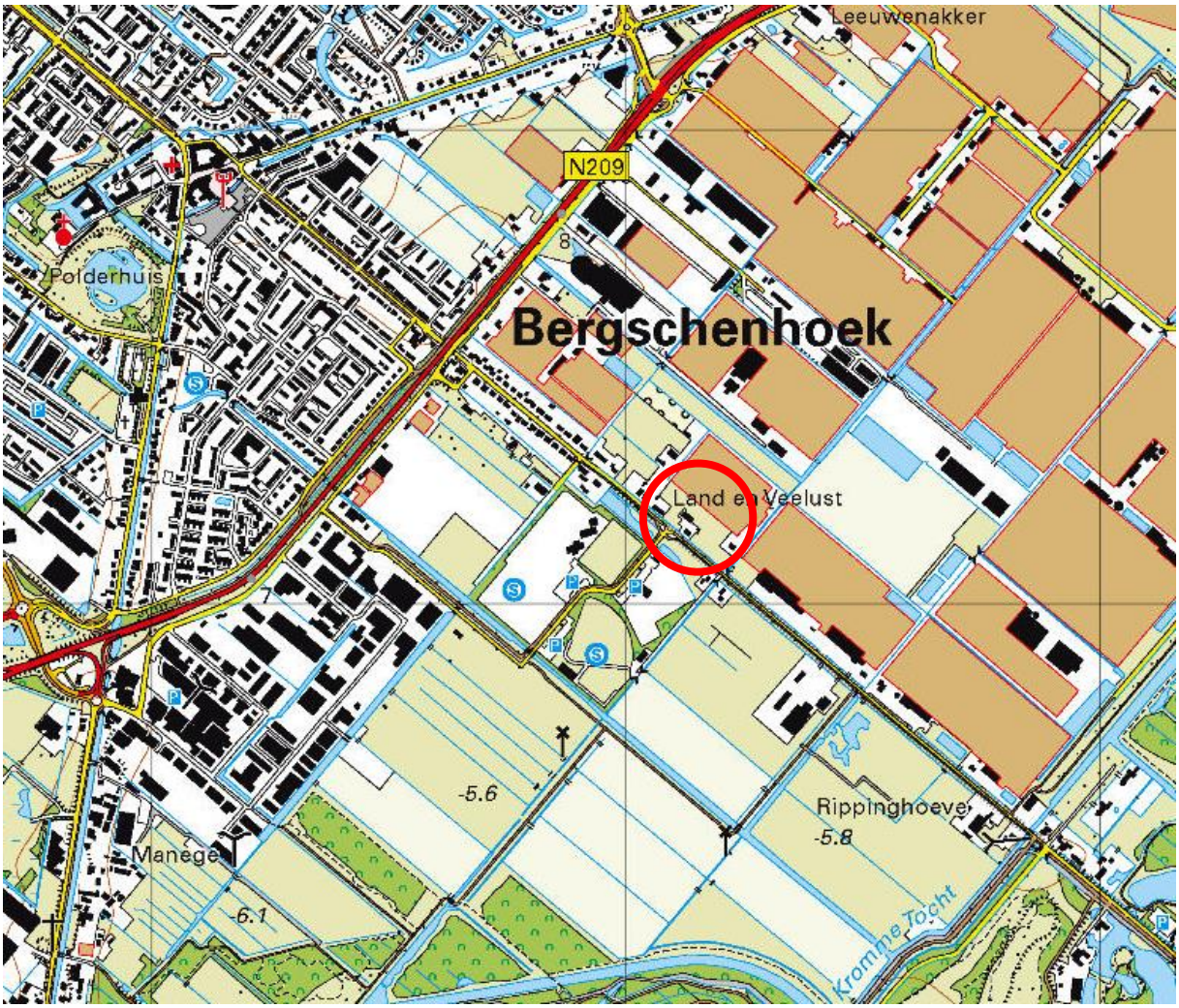
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

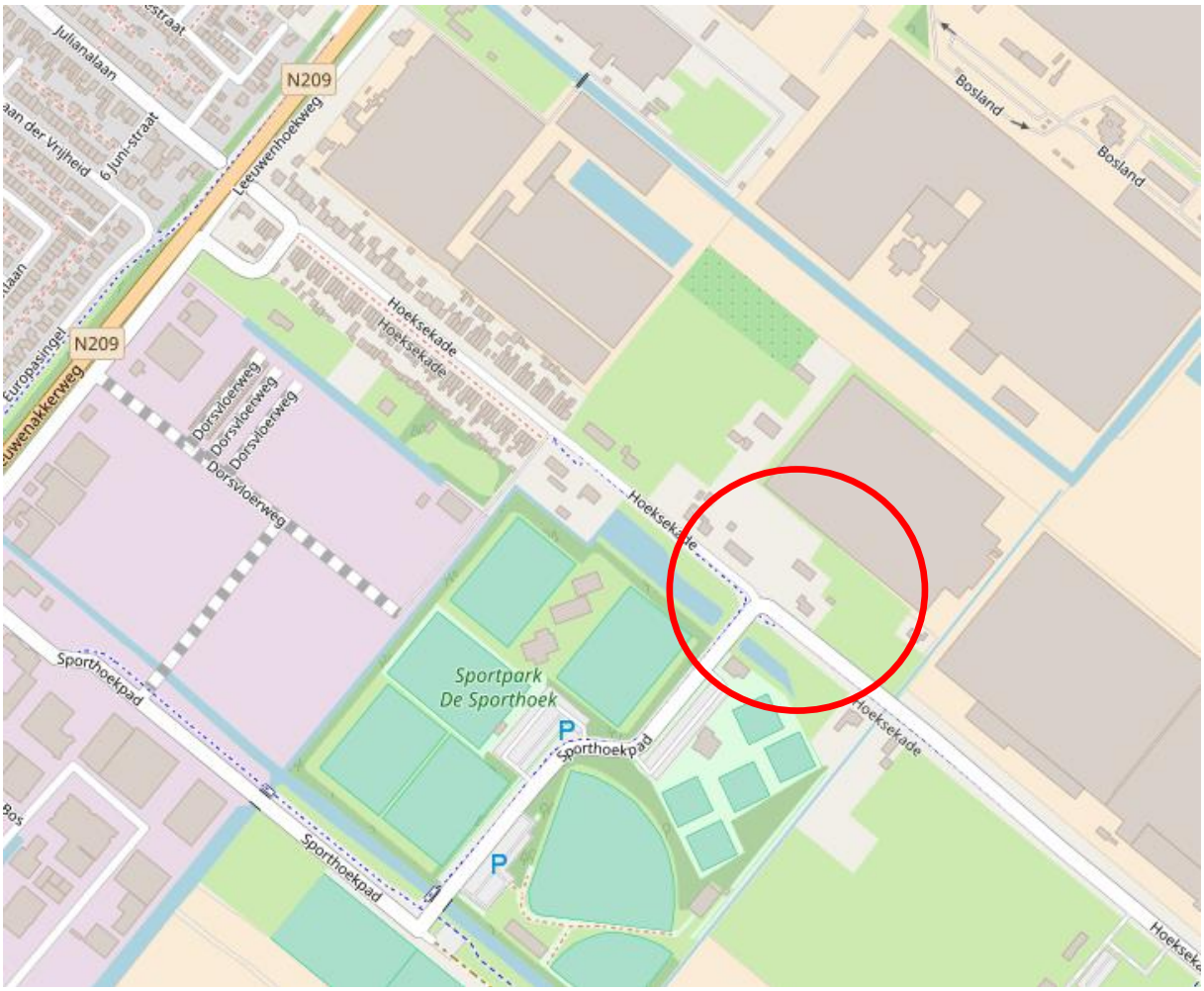
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade Noord aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (deellocatie A) en zuidelijk deel (deellocatie B) (zie figuur 5b). Deellocatie B vormt een kleinschalige woonbuurt met 13 grondgebonden woningen. Op 25 februari 2014 is voor de ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten.
Het perceel is momenteel agrarisch in gebruik en onbebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken én planologisch vast te leggen. Gelijktijdig worden de bestaande woningen Hoeksekade 109 en 111 in het plan meegenomen, om het feitelijk gebruik vast te leggen.

Het bestemmingsplan voor deellocatie A (47 woningen) is op 23 februari 2017 vastgesteld.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (topografische kaart)



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: NSL)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 3) “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg”, vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland op 26 september 2013. De locatie is bestemd als ‘Agrarisch-Glastuinbouw’ met bijbehorende bouwvlak en ‘Agrarisch’ met een bouwvlak en functieaanduiding voor de voormalige bedrijfswoningen aan de Hoeksekade 109 en 111. Binnen eerstgenoemde bestemming kunnen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 12,5% van een glastuinbouwbedrijf met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Binnen de agrarische bestemming is bedrijfsbebouwing niet toelaatbaar. De bestemmingen maken de realisatie van burgerwoningen niet mogelijk. Evenmin zijn er passende afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De plannen voor de herontwikkeling van het gebied zijn dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan of nieuw bestemmingsplan nodig; dit document voorziet in het laatste.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (plankaart). De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Lansingerland

Sinds 1 januari 2007 bestaat de gemeente Lansingerland in de provincie Zuid-Holland, waarvan Bergschenhoek een van de kernen is. Het aantal inwoners per 1 januari 2018 bedraagt 61.151, waarvan 18.476 in Bergschenhoek.

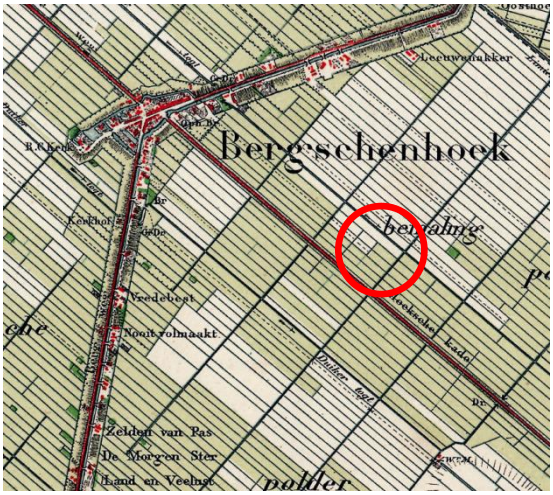
Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek zijn in de periode 11e/13e eeuw ontstaan aan de ontginningsassen binnen het gebied, ter plaatse van een zijweg. Deze min of meer noord-zuid lopende lijnen (het lint van Berkel en Rodenrijs, het lint Bleiswijk - Bergschenhoek en de Rottekade) fungeerden als verbindingswegen.
Bergschenhoek is in de 13e eeuw ontstaan langs de hoofdwetering van de polder Bleiswijk. De kern ontstond waar de doorlopende weg, de Dorpsstraat, de hoekige knik maakt waar het dorp zijn naam aan dankt. De Kerkstraat staat haaks op de Dorpsstraat. Historische kaarten laten zien dat in Bergschenhoek in het begin van de 18e eeuw zes wegen bij elkaar kwamen, waarvan er twee naderhand zijn 'verdronken' in de steeds groter wordende veenplassen. Na de droogmaking zijn ze weer aangelegd: de Hoeksekade en de Berkelseweg. De Schiebroekseweg, parallel aan de Landscheiding, is vanaf de RK kerk 'geamputeerd' toen de Boterdorpsche polder werd gerealiseerd. Hieraan is de eigenaardige vorm van het groengebied rond de kerk te danken. De grond is verkaveld waardoor strakke rechthoekige kavels ontstonden die loodrecht op de linten waren gesitueerd. Hier heeft de (glas)tuinbouw zich goed kunnen ontwikkelen. Al in de 18e eeuw stond rond het kruispunt van wegen tweezijdige en aaneengesloten bebouwing.
Na de droogmaking van het omringende gebied werd rond de kern van Bergschenhoek, net als rond de andere kernen, een ringgracht gelegd. De kern kreeg een eigen polderpeil hoger dan de omgeving; over de ringgracht werden ophaalbruggen gelegd. Door de groei van de tuinbouw na 1900 nam het aantal bewoners toe. Grotere gebouwen als een nieuw raadhuis, een polderhuis en een RK kerk werden gebouwd. Het lint werd vanuit de Dorpsstraat verlengd en verdicht naar het noorden (Oosteindseweg) en naar het zuiden (Bergweg Noord). Tussen de boerderijen kwamen ook woonhuizen, vooral tuinderswoningen, te staan, zo nodig bereikbaar via een brug. In de jaren 20 van de vorige eeuw werd voor het eerst de polder in gebouwd, langs de Julianalaan (toen nog Hoeksekade) haaks op het lint. Hier verrezen vooral arbeiderswoningen, aan beide kanten van de weg.
Na 1945 werd de rest van de ruimte tussen de oude kern en de provinciale weg ingevuld met onder andere de volkswoningbouwcomplexen aan de Wilhelminastraat en omgeving. Het gaat hier vooral om rijtjeswoningen aan twee kanten van de straat, vaak met een kleine voortuin. In de kern zelf is veel van de historische bebouwing inmiddels door nieuwbouw vervangen. Rond de Vlashoeck is een nieuw winkelgebied aangelegd rond een groot plein. Na 1960 breidde het dorp zich uit in westelijke richting. Grenzend aan de kern is eerst de Beemdenbuurt gebouwd, ontworpen met een woonervenstructuur. De andere, latere wijken vallen onder het gebiedstype woongebieden na 1985. Ten noorden van het dorp verrezen steeds meer kassen en meer naar het zuiden werden bedrijventerreinen aangelegd.
De kern Bergschenhoek kent als droogmakerij een ondergrond bestaande uit wadplaat- en kwelderafzettingen, die ontstaan zijn in de periode waarin de zee een grote rol speelde in het gebied. Door de zeespiegelstijging en vele overstromingen in het gebied, zijn tot ver in het huidige binnenland zee-afzettingen te vinden.

In de jaren 80 is Bergschenhoek begonnen met de grootschalige uitbreiding vanaf de Berkelseweg in noordelijke richting. Deze uitbreiding is in de jaren 90 doorgezet, mede ten gevolge van de Vinex-taakstelling (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening extra, 1993). Hierdoor ontstonden de wijken Bergsche Acker en Bergsche Acker Noord. In aansluiting hierop is de woonwijk Oosteindsche Acker gerealiseerd. Eind jaren 90 heeft Bergschenhoek de overstap gemaakt naar de zuidelijker gelegen polder voor de realisatie van de woonwijk Boterdorp Zuidwest. Gelijktijdig is de uitbreiding van het bestaande

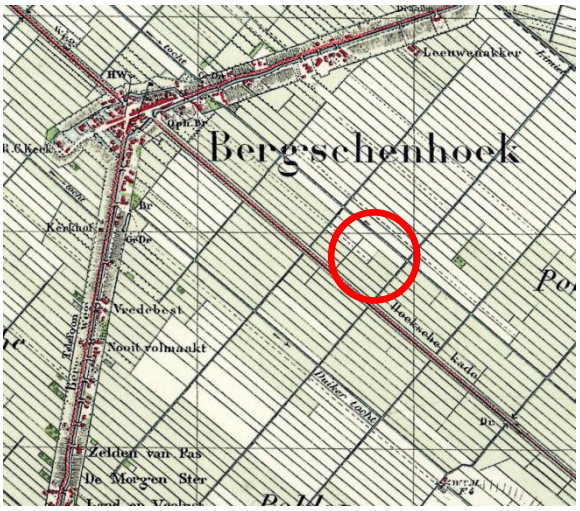
dorpscentrum opgepakt om het voorzieningenniveau binnen de gemeente meer af te stemmen op de snelgroeiende populatie.
In figuur 4 is de ontwikkeling door de tijd weergegeven.



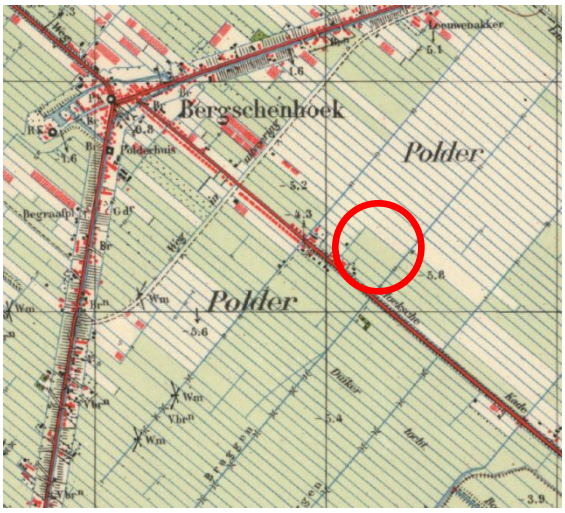
1850



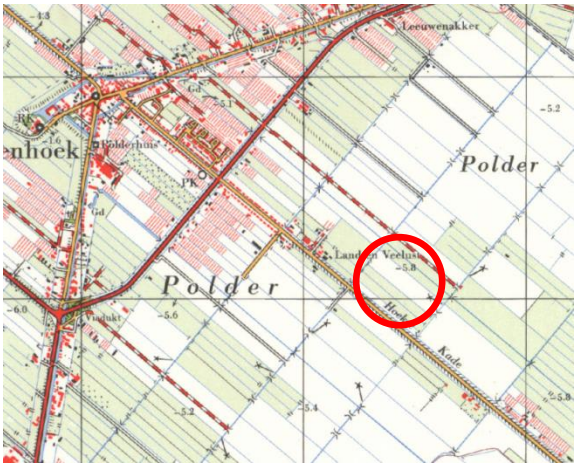
1900



1925



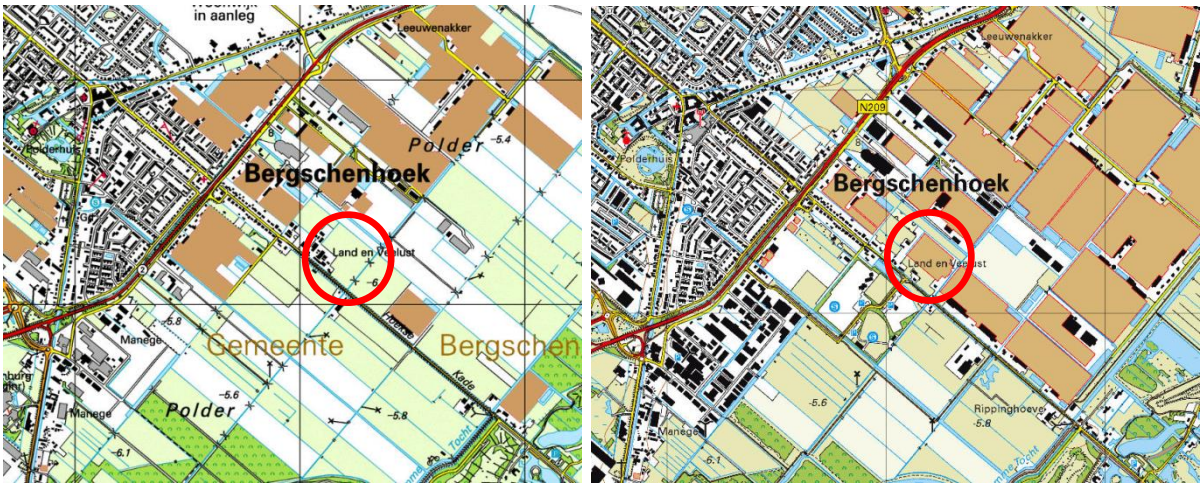
1950



1965



1985



2000 2017

Figuur 4: Uitsnede topografische kaart

2.2 Plangebied

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Het plangebied is gelegen aan het einde van de lintbebouwing. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V, gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd.

De Hoeksekade kan grofweg in drie deelgebieden worden opgesplitst. Het deel tussen de N209 en het sportcomplex wordt gekenmerkt door het bebouwingslint met een formeel straatprofiel met parkeren aan beide zijden van de weg en een groenstrook met bomen tussen de woningen en de weg. Aan beide zijden van de Hoeksekade bevindt zich een doorlopend bebouwingslint. Het betreffen hier twee-onder-één-kap-woningen en aaneengebouwde woningen in blokken van maximaal vier woningen. De bebouwing bestaat hierbij uit twee lagen met een kap, al dan niet met een opbouw.
De korrelgrootte van de bebouwing aan de Hoeksekade wordt naar het zuidoosten toe kleiner. De bebouwing wordt voornamelijk gevormd door vrijstaande woonhuizen bestaande uit één bouwlaag met kap, die geen agrarische of bedrijfsfunctie meer hebben. Het profiel van de Hoeksekade verandert hierbij in een meer landelijk profiel met een haag, sloten en bomenrijen langs de kant van de weg. Dit gebied kan worden bestempeld als een tussenzone. Na de kruising met het Sporthoekpad verandert het profiel van de Hoeksekade naar een polderweg en is sprake van een weids uitzicht op het landschap. Hier is sprake van een verspringend bebouwingslint, voornamelijk bestaande uit vrijstaande tot een (agrarisch) bedrijf behorende woningen.

De omvang van het plangebied bedraagt circa 8000 m^2. (figuur 5 en 6).

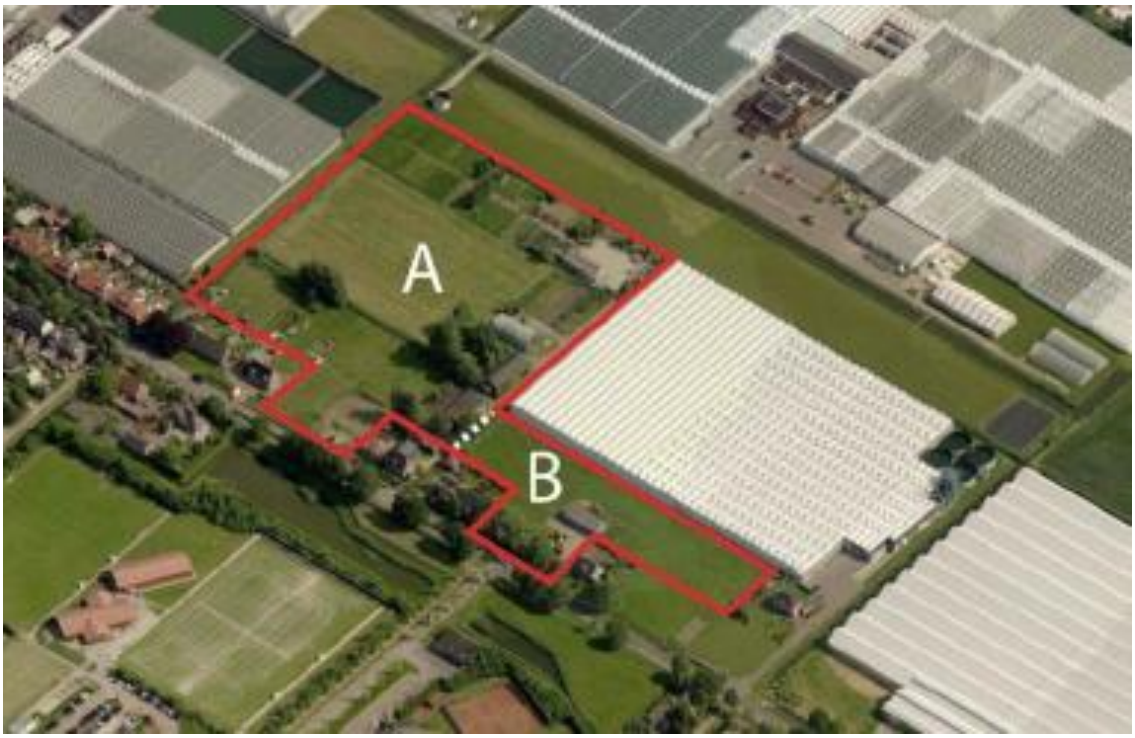
Voor de deelgebieden A en B gezamenlijk, is in januari 2015 een programma van eisen opgesteld, waarin uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is gericht op het behoud van de kwaliteiten van de landelijke omgeving. Het gebied is hierbij niet geschikt voor repetitie van dezelfde woontypologieën en ook niet voor hoge appartementenblokken. Kleinschalige dorpsuitbreiding, zoals woningen met een kap, landelijke woningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, past meer in het toekomstbeeld van deze locatie. In beide deelgebieden samen mogen in totaal 60 woningen ontwikkeld worden, waarbij minimaal 30% sociaal bereikbaar is. In het plangebied gaat het om 13

woningen, waarvan er 4 sociaal bereikbaar zijn. Hieronder wordt verstaan: de ontwikkeling van betaalbare en bereikbare woningen voor starters en senioren, maar kan ook vertaald worden naar zorgprogramma en daaraan gerelateerde woningen. Daarnaast dient water een toegevoegde waarde te geven aan het nieuwbouwplan. De ontsluiting van het noordelijk deel dient plaats te vinden via de Hoeksekade; het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie wordt ontsloten via het Sporthoekpad. Het Programma van Eisen met haar uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden is vertaald naar een Stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.



Figuur 5a: Luchtfoto plangebied (bron: Google)



Figuur 5b: Luchtfoto plangebied



Figuur 6: Zicht op het plangebied (bron: Google)

2.3 Beoogde situatie

In het plangebied zullen, na sloop van een schuur, 4 rijwoningen aan de Hoeksekade worden gerealiseerd alsmede aan een nieuwe ontsluiting 6 halfvrijstaande woningen en 3 vrijstaande woningen (figuur 7).
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan van de ontwikkelaar voorziet op hoofdlijnen in twee zones. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren.
In het stedenbouwkundig verkavelingsplan is uitgegaan van het beeld van het omliggende landschap en de geschiedenis van het gebied als tuinderslocatie. Kenmerkende elementen in het landschap zoals de lange watergangen en elzensingels, die ook onderdeel zijn van het Masterplan Hoekse Park, zijn meegenomen in het plan voor de Hoeksekade Noord, deellocatie B.
De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichtingen en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan. De geschiedenis van de tuinderslocatie is vertaald naar kenmerkende elementen in de buitenruimte en de architectuur. Deze elementen zijn de identiteitsdragers van het plan en zijn opgenomen in de beeldkwaliteitscriteria.

In het totale plan wordt een beeldkwaliteit gevraagd die past bij het landelijke karakter van het gebied, in zowel de architectuur als de buitenruimte, en de erfscheidingen.

In paragraaf 3.3 wordt de welstandsnota besproken. Echter aanvullend op de welstandsnota is voor deellocatie B aan de Hoeksekade in april 2018 een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij aansluiting is gezocht met deellocatie A. In bijlage 8 is dit beeldkwaliteitplan opgenomen, met zowel aandacht voor het verkavelingsplan, woningen, erfafscheidingen, buitenruimte, beheer, beplanting en verharding. Kortheidshalve wordt ernaar verwezen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan, zal dit beeldkwaliteitplan worden vastgesteld.

De woningen worden uitgevoerd in één laag met kap, goothoogte 4 meter, bouwhoogte 9 meter. Er is een verplichte kap met helling tussen 30 en 50 graden voor het hoofdgebouw. 30% van de 13 woningen (4 woningen) dient sociaal bereikbaar te zijn in plangebied B; dit komt overeen met de 4 aaneengesloten woningen aan de Hoeksekade.

Verkeer en parkeren
Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' en naar het plangebied maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".
Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op deellocatie B worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.
De toekomstige bewoners/bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.



Figuur 7: Verkavelingsstructuur

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.
De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaat-verandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.
Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het Barro trad op 10 oktober 2012 in werking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouwmogelijkheden van enige omvang. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen. De ladder moet worden doorlopen, bij een ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Zie ook de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3.

Het bestemmingsplan maakt een buitenstedelijke ontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de bouw van 13 woningen in diverse typologieën en voor diverse doelgroepen. De ontwikkeling van deze woningen is opgenomen in de woningmarktanalyse en –afspraken van de stadsregio uit april 2014.

Daarin is geconcludeerd dat Lansingerland tot 2020 jaarlijks 400 woningen mag bouwen, zodat voldaan kan worden aan zowel de eigen als de bovenregionale behoefte. Het is hierbij wenselijk om de scheefstand in de sociale sector omlaag te brengen. Met het voorgestelde bouwplan wordt hierop ingespeeld, door niet alleen woningen in de vrije sector, maar ook 4 sociaal bereikbare woningen (starterswoningen tot € 180.000,- v.o.n.; prijspeil 2016) aan te bieden. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt (extra) bevorderd. Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.
Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig onbebouwd en maakt volgens de provinciale Verordening geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Hiernaar kijkende is dus sprake van een nieuw ruimtebeslag.
Hierbij dient opgemerkt te worden, dat het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie, die eerder is vastgesteld dan de provinciale verordening, is aangemerkt als nieuw stedelijk gebied.
Het plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied en grenst aan het bestaande woonlint langs de Hoeksekade. Het gebied is goed ontsloten. De gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, alsook het Programma van Eisen, zorgt ervoor dat het bouwplan op zo'n optimaal mogelijke wijze wordt ingepast in zijn omgeving. Ontwikkeling van woningen op deze locatie levert een positieve bijdrage aan het gebied, dat nu te klein is voor een agrarische functie en in de huidige situatie te kostbaar is om het alleen als landschap te onderhouden.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen (her)ontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld (geconsolideerde versie 29 juni 2018).
Ook de Verordening Ruimte 2014 en de Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier onderdeel vanuit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.
Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit.
Op de kaartlaag van de stedelijke occupatie is de locatie geduid als 'verspreid glas buiten glastuinbouwgebied' en 'stads- of dorpsrand'. Op de kaartlaag van de ondergrond is de locatie aangegeven als oude zeeklei met water als structuurdrager.
De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Verordening Ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Het plangebied is volgens de Verordening ruimte 2014 gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Ingevolge artikel 2.1.1 Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 29 juni 2018) is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied een stedelijke ontwikkeling toe te staan. In dat geval dient gebruik te worden gemaakt van locaties die voldoen aan de 'ladder-toets' én -indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is- wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Het bouwplan Hoeksekade Noord is één van de woningbouwlocaties groter dan 3 hectare die in het Programma Ruimte zijn genoemd. Op de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte maakt het plangebied deel uit van het veencomplex. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van het veen en gericht te zijn op het beperken van bodemdaling. Daarnaast dragen de ontwikkelingen bij aan een duurzame waterhuishouding.
Het plangebied maakt tevens deel uit van de stads- en dorpsranden. Dit zijn zones die zijn gelegen op de grens van bebouwd gebied en landschap. Dergelijke gebieden hebben een potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat voorzieningen in de nabijheid zijn gelegen en sprake is van vrij zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en het landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Hierbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden:

- front (contrast): een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en het landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie.
- contact: bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben. In andere gevallen is het kavelpatroon doorlopend. Stad en land blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen.
- overlap (contract): tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang; stedelijk en landschappelijke programma's vloeien in elkaar over.

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

<u>Verstedelijkingsscenario Stadsregio 2010 - 2020 en Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020</u>
Op 13 oktober 2010 heeft de Stadsregio het verstedelijkingsscenario "Op weg naar een gezonde woningmarkt" vastgesteld. Daarin is een beeld geschetst van de opbouw van de woningvoorraad op basis van een analytische indeling van negen woonmilieus (Rosetta-indeling): landelijk, dorps, exclusief suburbaan, grondgebonden suburbaan, compact suburbaan, rustig stedelijk, levendig stedelijk, exclusief stedelijk en hoogstedelijk.
Met deze benadering is getracht om de regionale opgave te formuleren en om met gemeenten, corporaties en marktpartijen het gesprek aan te kunnen gaan over vormen van woningbouw die iets toevoegen aan het regionale aanbod.
De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen echter tot een ingrijpende herziening van de verstedelijkingsafspraken. In april 2014 is die herziening neergelegd in de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020. Tegelijk met deze strategie zijn op subregionaal niveau samenwerkingsafspraken uit onderhandeld in de Woningmarktafspraken subregio Noord 2014-2020.

<u>Conclusie</u>
Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte 2014 gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Ingevolge artikel 2.1.1 Verordening Ruimte 2014 is het echter mogelijk hier een stedelijke ontwikkeling toe te staan indien deze passend is ontsloten, past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit én is opgenomen in het Programma Ruimte (voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare). Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het bouwplan Hoeksekade Noord is immers één van de woningbouwlocaties, groter dan 3 hectare die in het Programma Ruimte wordt genoemd. Het is binnen haar stedelijke context goed ontsloten en draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap, waarbij de stedelijke en landschappelijke programma's in elkaar overvloeien.
Dit komt in het plan tot uiting door de ruime opzet van de verkaveling, omsloten door watergangen die tevens bijdragen aan de op basis van de visie noodzakelijke duurzame waterhuishouding.

De gemeente Lansingerland behoort tot de subregio 'Noord'. In deze subregio is het vertrekpunt voor de programmering de eigen behoefte. Voor Lansingerland geldt, dat zij in het kader van de Vinex een grote regionale bouwopgave heeft gekregen. Lansingerland kan de komende jaren dan ook boven op de eigen behoefte bouwen, waardoor jaarlijks zo'n 400 woningen gebouwd mogen worden (tot 2020). Daarnaast geldt voor de subregio 'Noord' dat de sociale voorraad beter benut moet worden. Zo dient het percentage 'scheefwoners' actief omlaag gebracht te worden. Het project Hoeksekade Noord past binnen de doelstelling ten aanzien van het aantal te realiseren woningen, waarvan tenminste 30% in het goedkopere segment, dat wil zeggen met een VON-prijs van ten hoogste € 180.000,-.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lansingerland

In de nota 'Lansingerland op weg naar 2040' wordt het perspectief van de toekomst als volgt geschetst, als voorbereiding op de structuurvisie. Focus op een woningvoorraad die aansluit op de (veranderende) bevolkingssamenstelling met als belangrijkste doelgroepen starters en senioren. Volgens dit gezichtspunt betekent dit minder bouwen van eengezinswoningen en meer bouwen van levensloopbestendige woningen. Met zorgzame wijken wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten waardoor iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Opererend vanuit de vraag vindt verruiming plaats om individuele woonwensen te faciliteren. Daarbij wordt ook ingespeeld op het alsmaar duurder worden van mobiliteit. Werken aan huis wordt beter gefaciliteerd. Omdat energie-uitgaven een steeds groter deel van de woonlasten beslaan, wordt bij nieuwbouw aandacht besteed aan duurzaamheid en toepasbare alternatieve mogelijkheden voor energiegebruik (warmteweb, elektriciteit in plaats van gas). Bij bestaande bouw wordt het gebruik van zonnepanelen gestimuleerd (zonder regeling van de gemeente). De kwaliteit van wonen richt zich ook op de leefomgeving. Aandacht voor groen en voorzieningen op acceptabele afstand is daarvoor nodig. Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in de toekomstvisie gesteld, dat tot 2025 nog zo'n 12.000 woningen aan de voorraad wordt toegevoegd. Het merendeel van deze woningen wordt gebouwd in de Vinex-wijken. De rest is voorzien op diverse andere plekken, waaronder aan de linten. Om de woningvoorraad nu en in de toekomst aan te laten sluiten op de bevolkingssamenstelling, is het wenselijk om de te bouwen woningen af te stemmen op de markt. Bij nieuwbouwprojecten dient daarbij nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de wensen van de belangrijkste doelgroepen. Hierbij wordt gedacht aan woningen in de goedkope sector, alsook voor senioren. Daarnaast vormen 'variatie' en 'diversiteit' de sleutelwoorden binnen de woningbouw; een mix aan woningtype zorgt ervoor dat iedereen een wooncarrière kan maken in de vertrouwde buurt of wijk. Na 2025 vindt geen grootschalige uitbreiding van de bebouwde kom meer plaats. De nadruk komt dan te liggen op vernieuwing van de woningvoorraad in bestaande wijken.

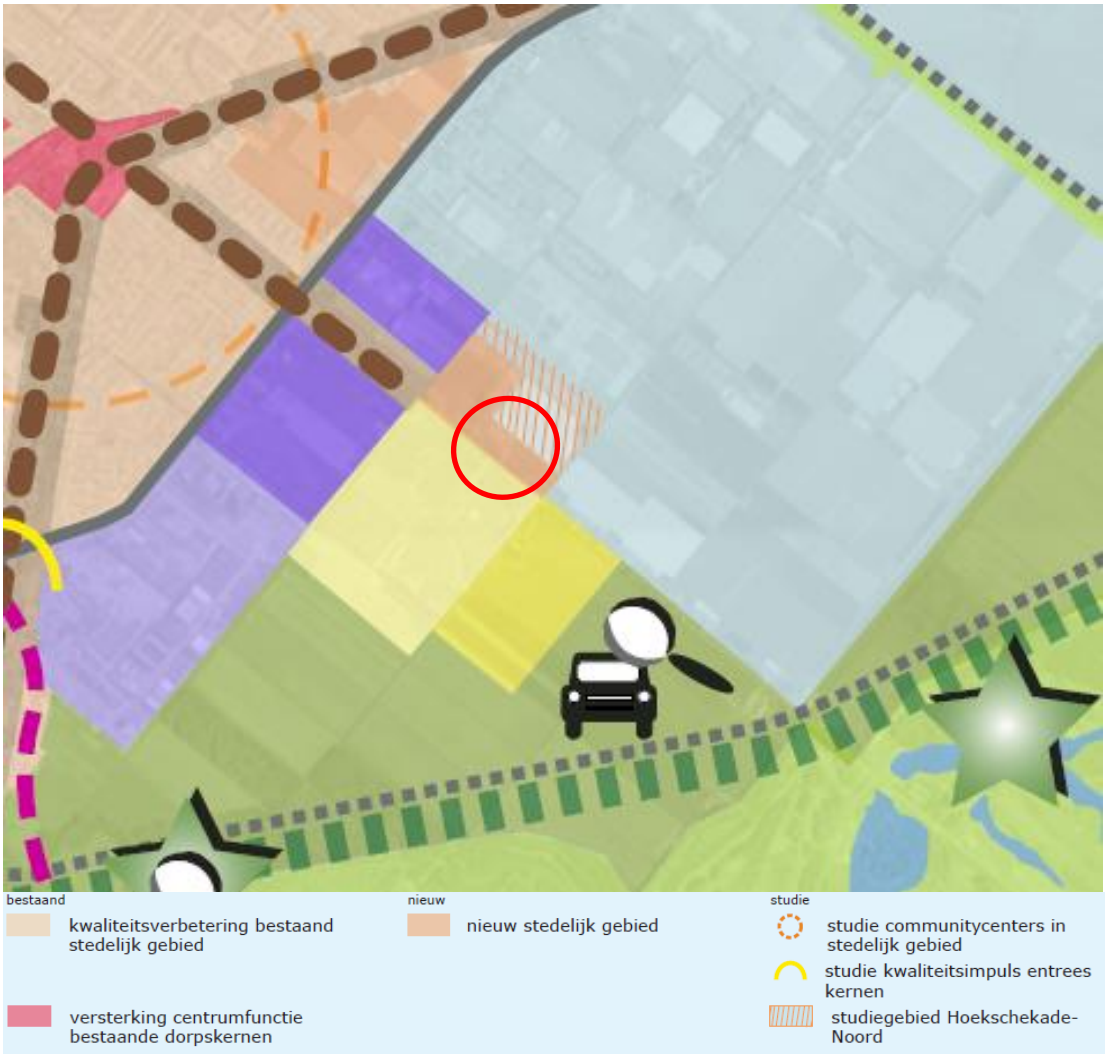
Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld. Het plangebied is gelegen zoals weergegeven in figuur 8.

De 'Structuurvisie Lansingerland' is te zien als een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie 2040. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen. Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Het document vormt het toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen en de mogelijkheden om kosten te verhalen.

In dit document wordt gesteld om met de woningproductie aandacht te besteden aan de totstandbrenging van zorgzame wijken. Voorrang dient gegeven te worden aan lopende woningbouwplannen, vooralsnog geen nieuwe opstarten (behalve bij bijzondere omstandigheden). Er

wordt vastgehouden aan de beoogde kwaliteit van nieuwe woonwijken met onder andere aandacht voor voldoende groen en speelplekken. Differentiatie in woningbouw. Versterking van het voorzieningenniveau vindt vooral plaats in de bestaande winkelcentra van de dorpskernen. Bij bouwontwikkelingen is voor wat betreft de linten het uitgangspunt dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter ervan behouden blijft Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als 'nieuw stedelijk gebied'. Het betreffen hier de woningbouwlocaties waar in het kader van de Vinexopdracht woningen zijn voorzien. Bij de ontwikkeling hiervan is rekening gehouden met afspraken binnen de stadsregio. Het betreffen echter ook locaties die niet volgen uit de Vinexopdracht.



Figuur 8: Uitsnede structuurvisie

Voor deze locaties geldt, dat sterker toegespitst moet worden op een grotere variatie van het woningaanbod, afgestemd op de bevolkingsontwikkeling en een evenwichtige opbouw van de wijken. De woningbouwproductie wordt daarbij verdeeld over een langere periode, zodat het aanbod kan worden afgestemd op de bevolkingsontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Voor de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties gelden daarbij nog enkele uitgangspunten. Zo dient vastgehouden te worden aan een woningbouwprogramma, dat past bij de behoefte op de langere termijn. Daarnaast dienen de nieuwe woonwijken voldoende aandacht te hebben voor groen- en speelplekken en is differentiatie in woningbouw zeer gewenst. Voor de periode na 2025 wordt gesteld,

dat geen uitbreidingen meer plaatsvinden. Nieuwe woningen worden dan alleen gerealiseerd door inbreiding.
In de structuurvisie is een projectprogramma opgenomen, dat ook opgenomen is op de structuurvisiekaart. Een van de opgenomen projecten betreft het nieuwbouwplan 'Hoeksekade Noord'. Hier zijn op de korte / middellange termijn in totaal 60 woningen voorzien.

Woonvisie Lansingerland 2015-2020

De Woonvisie Lansingerland 2015-2020 is vastgesteld op 9 juli 2015. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig. De koopwoningmarkt is veranderd door de financiële crisis, woningcorporaties zijn geconfronteerd met een verhuurders- en solidariteitsheffing en hebben in toenemende mate moeite met de verkoop van hun bezit. Tevens is de opgave voor het bouwen van sociale huurwoningen problematischer geworden, doordat woningcorporaties veel minder investeringscapaciteit hebben dan in het verleden. Daarbij zijn woonconsumenten kritischer geworden, beïnvloeden vergrijzing en ontgroening de mate van prioritering van doelgroepen en is het een stuk lastiger geworden voor een hypothecaire lening in aanmerking te komen. Mede daardoor is de haalbaarheid van projecten momenteel 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 gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 in elk geval tot 2021 haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland. Het geformuleerde beleid houdt rekening met alle factoren die de afgelopen en komende jaren van invloed waren en zijn. Het uitgangspunt is de toekomstvisie: Lansingerland op weg naar 2040.
Extra aandacht in deze woonvisie gaat uit naar de effecten van de wijziging van de woningwet (novelle van Blok), waardoor gemeenten vanaf 2015 (meer) wettelijke verantwoordelijkheden krijgen naar de in haar gemeente actieve woningcorporaties (3B Wonen en Havensteder) en op basis van de woonvisie sturing gaan geven aan de opgaven die zij van de corporaties verlangt. Lansingerland vindt het belangrijk om vanuit haar visie en ondanks de onzekere tijden op het vlak van de economie en betaalbaarheid van woningen de beleidsdoelen zo concreet mogelijk te vertalen naar wat ze wil en voor wie ze dat wil. Initiatieven op het terrein van duurzaamheid worden gewaardeerd, ondersteund en gestimuleerd.

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'.

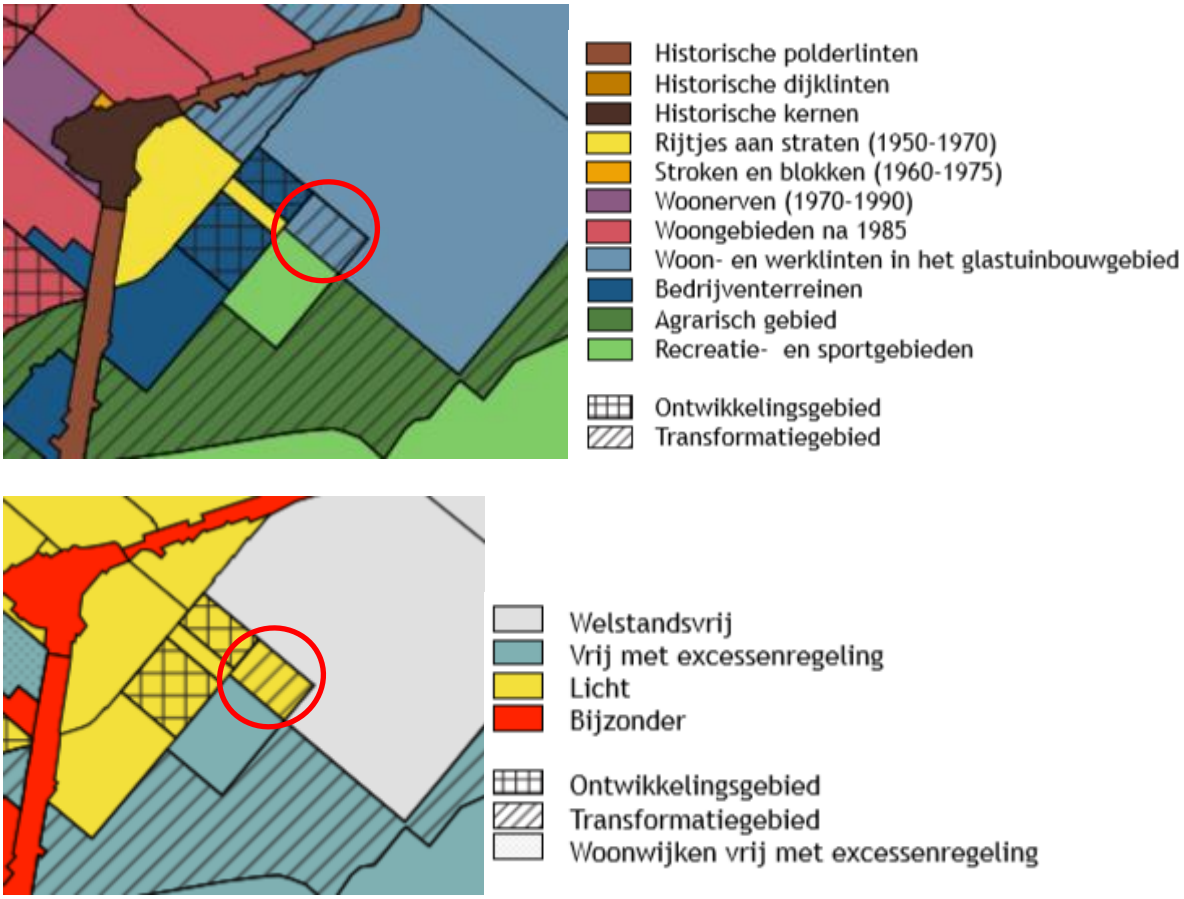
- vergroten van keuzevrijheid en gevarieerd woningaanbod;
- bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus;
- versterken van duurzame woon- en leefomgeving;
- woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam.

De kaders van het Rijk en ook de provincie hebben de Woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam, die in 2014 door Lansingerland en samen met de andere gemeenten en woningbouwcorporaties uit de regio zijn ondertekend, beïnvloed.

Welstandsnota 2012

Op 26 april 2012 is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. 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. De welstandsnota vormt hierin een belangrijke bouwsteen. Omdat de gemeente haar burgers niet wil belasten met een overmatige regeldruk is deze nieuwe welstandsnota zo beknopt en duidelijk mogelijk

gehouden. Het voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid onmisbare onderliggende ‘verhaal’ over de ruimtelijke geschiedenis van het gebied, is opgenomen in de Nota Cultuurhistorie Plus.
Aanvullend op deze nota wordt een specifiek beeldkwaliteitplan voor het project vastgesteld.



Figuur 9: Uitsneden welstandsnota

De locatie (figuur 9) is gelegen in een gebied met licht welstandsniveau. Daar is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Dit welstandsniveau is toegekend aan veel woonwijken buiten de kernen. In deze gebieden worden de openbaarheid en de publieke ruimte vooral beleefd door de mensen die er wonen of werken. Het zijn ‘rustige’ gebieden waar de leefbaarheid vangroot belang is omdat mensen er langdurig (moeten) verblijven. De ordende principes en dragende kwaliteiten zijn:

- ruimtelijke structuur: kassencomplexen met bijbehorende woonhuizen, gekoppeld aan de historische bovenland-linten en de (insteek)wegen in de droogmakerijen vrijwel monofunctioneel ruimtelijk karakter: glastuinbouw- en sierteeltcomplexen bestaand uit kassen, gietwaterbassins en bedrijfshallen e.d.
- individuele vormgeving van de woonhuizen Uitgangspunten welstandsbeleid Ondernemers en bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het monofunctionele en minimaal publieke karakter kan de rol van welstand beperkt blijven. Aanwezige ruimtelijke kwaliteit wordt via het bestemmingsplan gewaarborgd.

De woon-werklinten zijn daarom qua welstand ‘vrij’. Een uitzondering hierop is gemaakt bij een strook ten westen van de N209 ter hoogte van Bleiswijk. Gezien de grote zichtbaarheid van het glastuinbouwgebied vanaf de N209 is het gewenst dat voor deze zone een excessenregeling van toepassing is.

Transformatiegebieden zijn aangewezen om op termijn te transformeren naar een ander gebiedstype, maar nog niet daadwerkelijk in ontwikkeling. Daarmee zijn ze een 'voorloper' of voorfase van de ontwikkelingsgebieden. De transformatiegebieden hebben nu nog de verschijningsvorm van het gebiedstype waar ze tot dusver bij horen. Met name bij ruimtelijke ingrepen wordt al rekening gehouden met de toekomstige bestemming, totdat de stedenbouwkundige planvorming start en er een nieuwe welstandsparagraaf wordt vastgesteld.

Bomenverordening 2012

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 26 april 2012 de Bomenverordening Lansingerland 2012 vastgesteld. Met deze verordening wordt het kapvergunningstelsel uit de Algemene Plaatselijke Verordening gehaald en in deze bomenverordening opgenomen. Volgens de Bomenverordening zijn de bomen langs de Hoeksekade waardevolle houtopstanden.

Conclusie gemeentelijk beleid

Zowel uit de toekomstvisie als uit de woonvisie blijkt, dat Lansingerland tot 2020 een bovenregionale woningbouwopgave kent. In de regionale woningbouwafspraken is dan ook afgesproken, dat Lansingerland jaarlijks 400 woningen mag bouwen (zie § 3.2). In de structuurvisie zijn de locaties vastgelegd waar nieuwe woningbouw voorzien is. Een van deze ontwikkellocaties betreft 'Hoeksekade-Noord'. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een Programma van Eisen opgesteld, waarbij in het gebied in totaal 60 woningen zijn voorzien. Op grond van de woonvisie, alsook de aangenomen motie, is 30% van deze woningen sociaal bereikbaar.
Het plangebied betreft het noordelijk deel van de ontwikkellocatie 'Hoeksekade-Noord'. De ontwikkeling van dit gebied tot woningbouwlocatie past dan ook binnen de toekomstvisie en de structuurvisie. Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is het Programma van Eisen vertaald in een stedenbouwkundig plan, dat op 30 juni 2015 door het college is vastgesteld. Hiermee wordt gesteld, dat dit stedenbouwkundig plan past binnen de in het Programma van Eisen opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Aangezien het stedenbouwkundig plan de onderligger vormt voor dit bestemmingsplan, wordt laatstgenoemde ook als passend binnen dit programma ervaren.

3.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een zuinig ruimtegebruik, zoals deze uit de Verordening Ruimte blijkt. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de (milieukundige) uitvoerbaarheid beschreven voor de 13 woningen. Het betreft de thema's geluid, milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.
Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grondafvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd door Econsultancy, met rapportage d.d. 17 oktober 2018 (bijlage 2).

De bovengrond van de gehele onderzoekslocatie is plaatselijk zwak tot matig puinhoudend. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak baksteen- en plastichoudend. In de bovengrond is plaatselijk een lichte verontreiniging lood, minerale olie, kwik en PAK aangetroffen. In de bovengrond van het noordwestelijk terreindeel is plaatselijk (boring 19 en 20) een sterke verontreiniging met lood aangetroffen die tevens de regionale achtergrondwaarden overschrijden voor dit gebied.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium aangetroffen.

Nader onderzoek is geadviseerd en uitgevoerd naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreiniging met lood. De rapportage van Econsultancy d.d. 30 april 2019 is opgenomen in bijlage 9.

Asbestverdachte bovengrond: In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm maximaal een gehalte van 1,1 mg/kg d.s. aan hechtgebonden amfibool en serpentijn asbest aangetoond.

Dakrand loods: De bovengrond is matig glashoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.

De bovengrond is sterk verontreinigd met serpentijn- en amfiboolasbest. Het gehalte overschrijdt ruim de interventiewaarde. Het materiaal betreft voornamelijk niet-hechtgebonden asbest.

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de sterke loodverontreinigingen in de grond als afgeperkt beschouwd. De sterke verontreiniging bevindt zich enkel in de bovengrond. De geschatte omvang van de sterke loodverontreiniging bedraagt 15 m^3 (0,45 x 33 m^2). De meer zuidelijk gelegen sterke verontreiniging lood (rondom boring 106) bevindt zich in boven en ondergrond en heeft tevens een omvang van 15 m^3 (0,5 x 30 m^2). De sterke verontreiniging wordt als afgeperkt beschouwd.
De herkomst van beide puntverontreinigingen is niet eenduidig te herleiden en worden gezien als twee losstaande gevallen van bodemverontreiniging. Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond per puntverontreiniging) is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Wel is geadviseerd om de rapportage ter beoordeling voor te leggen bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten).
Als er graafwerkzaamheden plaatsvinden wordt geadviseerd om de sterke puntverontreinigingen met lood te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak. Gelet op de beperkte omvang van de bodemverontreiniging worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Conclusie
Geadviseerd wordt om de aangetroffen verontreiniging met lood en asbest op deellocatie B te saneren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Valletta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Valletta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er

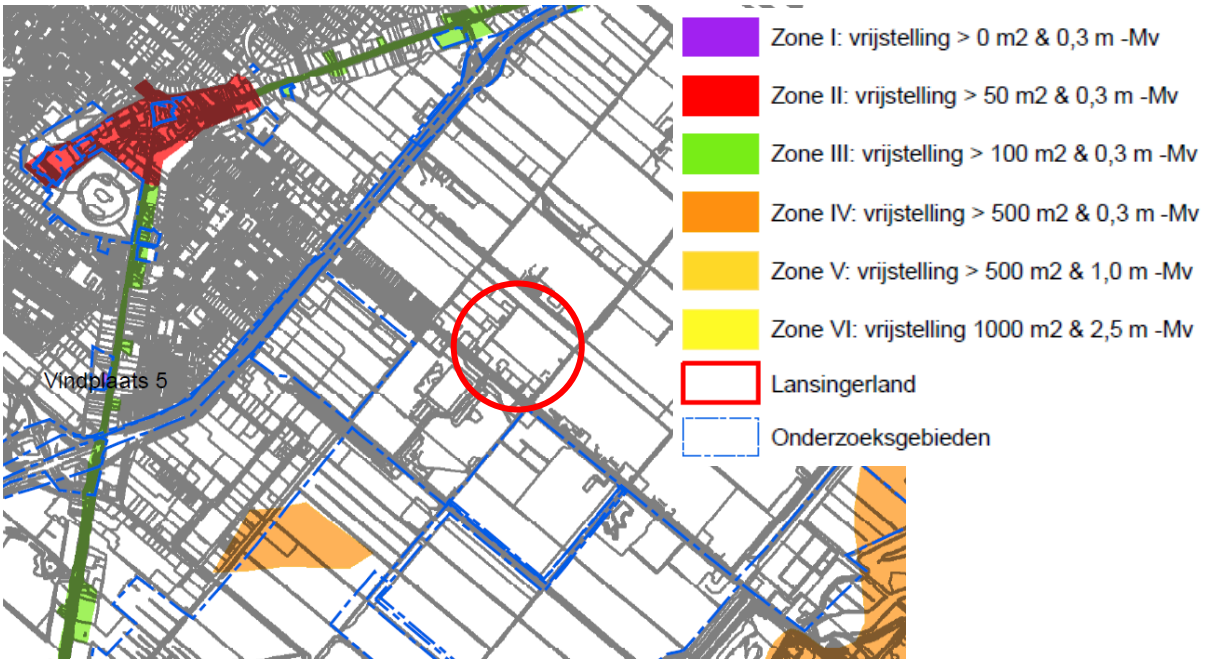
archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn , dan is vooronderzoek nodig. Algemeen uitgangspunt is dat verwachte archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor terreinen van provinciaal belang is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (par. 4.3.5 Archeologie) en uitgewerkt in de Verordening Ruimte (artikel 2.4.4 Archeologie en Romeinse Limes).

Per 18 april 2013 is de beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden, vastgesteld 28 maart 2013. Per 7 maart 2017 is deze geactualiseerd. Met het vaststellen van deze Archeologienota (en de daarmee samenhangende archeologische verwachtingen en –beleidsadvieskaart) wil de gemeente Lansingerland de onderstaande doelstellingen realiseren:

1. Een beknopt inzicht geven in het geldende Rijks- en provinciale archeologiebeleid.
2. Aangeven met welke wettelijke verplichtingen de gemeente rekening dient te houden.
3. Weergeven welke archeologische verwachtingen er zijn in Lansingerland.
4. De aanwezige archeologische verwachtingen vertalen in archeologisch beleidsadviezen en vrijstellingen.
5. Het verankeren van deze archeologische beleidsadviezen, door ze op een kaart te verbeelden (zie de zogenaamde archeologische beleidsadvieskaart).
6. Het benoemen en helder maken van overige beleidskeuzes.
7. Het verschaffen van inzicht in de organisatorische gevolgen die samenhangen met de archeologische adviezen en overige gemaakte beleidskeuzen.

Archeologische vondsten moeten altijd bij de gemeentelijke archeoloog worden gemeld. Daarbij doet het er niet toe of de gemeente of een burger de grondeigenaar is en of de vondst toevallig is of het resultaat van onderzoek.

In de Erfgoedwet is een meldingsplicht opgenomen. Deze meldingsplicht houdt in dat degene die archeologische waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, die waarnemingen meldt bij het Rijk. Melden bij de gemeentelijke archeoloog is eveneens toegestaan, deze zal dan zorgdragen voor de doormelding aan het Rijk. Het niet melden van een archeologische vondst is door de wetgever strafbaar gesteld.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart 2016

Vanwege het ontbreken van een arcering wordt uit figuur 10 opgemaakt, dat ter plaatse een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en/of het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)"; deze is inzichtelijk gemaakt in de cultuurhistorische atlas.
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 het beleid. Uit de cultuurhistorische atlas (figuur 11) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde waarden betreffen het bebouwingslint langs de Bergweg-Noord en de Dorpsstraat. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft hier geen (negatieve) invloed op.



Figuur 11: Uitsnede provinciale cultuurhistorische atlas

Op 12 juli 2017 is de Nota Cultuurhistorie Plus 2012 in werking getreden. Deze nota vormt de basis voor de gemeentelijke ambitie: "uitgroeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is". De nota vertelt de ruimtelijke geschiedenis van het gebied. Ook de samenhang tussen de verschillende disciplines van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals ruimtelijk beleid en stedenbouw, beleid ten aanzien van het landschap, welstandsbeleid, monumentenbeleid en het beleid met betrekking tot de openbare ruimte, wordt duidelijker.

Het gebiedstype woon- en werklinten is van toepassing aan de Hoeksekade. Het gaat om glastuinbouw- en sierteeltgebieden, ruimtelijk gedomineerd door kassencomplexen. Vanaf begin 20^{e} eeuw heeft de tuinbouw zich ontwikkeld in de droogmakerijen. In de periode na 1945 is met name de glastuinbouw explosief gegroeid, het laatste decennium gevolgd door de sierteelt.

De kenmerkende ruimtelijke structuur van de droogmakerijen is bij de ontwikkeling van de glastuinbouw gedeeltelijk zichtbaar gebleven, met name in de waterstructuur (tochten), in mindere mate in de verkavelingsstructuur. De verkavelingsrichting, haaks op de historische linten, is in stand gebleven. De kavelgrootte is echter met de opkomst van de glastuinbouw sterk vergroot.
Behalve aan de historische linten, liggen de kassencomplexen aan later aangelegde (insteek)wegen in de droogmakerijen en aan de N209-omleidingen bij Bergschenhoek en Bleiswijk. Kenmerkend voor de glastuinbouw is dat wonen en werken in veel gevallen gecombineerd worden.

De woningen in de linten bestaan veelal uit één laag met kap en zijn uitgevoerd in zeer uiteenlopende individuele vormgeving. Door de aanwezigheid van de tuinderswoningen, zijn de afzonderlijke (familie)bedrijven herkenbaar. Dit gegeven, in combinatie met de zeer diverse, individuele vormgeving van de woningen, heeft een schaalverkleinend effect, ondanks de eenvormigheid en de omvang van de kassen.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten en landschapselementen moeten worden geduid en beschermd via bestemmingsplan (bijvoorbeeld door een dubbelbestemming). Ter plaatse aan de Hoeksekade is het welstandsbeleid vrij, echter kennen monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken een bijzonder welstandsniveau met specifieke objectcriteria. In het plangebied is hiervan echter geen sprake.

Op 15 november 2016 is de Erfgoedverordening gemeente Lansingerland 2016 in werking getreden. De Erfgoedverordening is vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet, per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. In aansluiting op de Erfgoedwet is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen). De verordening ziet niet op archeologie.

Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk en van aantasting van cultuurhistorische waarden is, bij het ontbreken van deze waarde, geen sprake. De woningen worden ingepast in het woon- en werkgebied.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan, aanvullend op het vigerende bestemmingsplan.
Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.
Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijk NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het Inter Provinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename verharde oppervlak. In de actualisatie 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Ook het hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in een waterbeheerplan. Deze beleidsplannen, inclusief het gemeentelijk Waterplan Lansingerland, zijn er allemaal in hoofdzaak op gericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021. Het Nationaal Waterplan is in december 2015 door de ministerraad vastgesteld.
Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.
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.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstige 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.

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit,

waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Waterbeheerplan 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het algemeen bestuur heeft op 29 juni 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water'(WBP) vastgesteld. Het hoogheemraadschap heeft het plan opgesteld met inbreng van diverse partijen tijdens regionale bijeenkomsten: onafhankelijke experts, belanghebbende organisaties, mede-overheden en enkele bewonersorganisaties.

Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

De taken worden uitgevoerd uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Bijgedragen wordt aan de leefbaarheid van het gebied en vergroten de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het hoogheemraadschap gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Particuliere initiatieven, die kunnen bijdragen aan duurzaam waterbeheer, worden gestimuleerd via een bijdrageregeling.

Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard.

Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundige systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

In het voorheen geldende Waterbeheersplan schrijft het hoogheemraadschap het volgende voor met betrekking tot randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen: "Verhardingstoename groter dan 500 m^2 compenseren door realisatie van voldoende waterberging volgens NBW-systematiek: maatwerk". De benodigde aanvullende waterberging wordt door het hoogheemraadschap berekend volgens de landelijke norm (NBW afspraken). De norm verschilt per gebiedsfunctie (woongebied, bedrijfsterrein of glastuinbouwgebied) en is mede gebaseerd op de actuele klimaatontwikkelingen en de daaraan gelieerde wateropgave in het gebied. De benodigde aanvullende waterberging wordt berekend als volume en doorgaans omgerekend in een wateroppervlak of percentage. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- compenserende waterberging wordt in beginsel gerealiseerd door het graven van open water;
- wanneer compensatie in het plangebied niet mogelijk is, dan wordt de compensatie in ieder geval gerealiseerd in hetzelfde peilgebied;
- wanneer er geen mogelijkheid is om compenserende waterberging te realiseren binnen het plangebied of het peilgebied kan in overleg met het hoogheemraadschap een andere positie worden bepaald. Tevens zijn onder restricties bepaalde vormen van alternatieve waterberging bespreekbaar;
- waterberging wordt gerealiseerd vóór uitvoering van het plan;
- het aanbrengen van >500 m^2 verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard;
- de berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

Daarbij:

- Hoofdwaterstructuur met de bestemming "water" opnemen op de verbeelding. In bepaalde gevallen volstaat een aanduiding binnen een andere bestemming ook;
- In toelichting en bij voorkeur in regels opnemen dat op grond van de Keur onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen moeten worden vrijgehouden. Indien de ligging van de onderhoudsstroken exact bekend is, is het gewenst deze ook op de verbeelding op te nemen;
- Vastleggen van belangrijke peilregulerende kunstwerken op verbeelding en in de regels. De voorwaarden in de regels moeten een goede bedrijfsvoering niet hinderen. Wateraanvulling opnemen in toelichting en indien belangrijk ook in regels. Bij minder belangrijke plannen kan ook worden verwezen naar de watervergunning.

Uitgangspunt is dat vervuiling van het watersysteem (en het milieu) moet worden voorkomen. Bij ontwikkelingen moeten geen nieuwe vervuilingsbronnen worden geïntroduceerd. Uitlogende metalen, PAK's, bepaalde coatings en andere stoffen kunnen leiden tot belasting van het oppervlakte- en grondwater. Wanneer afstromend water (licht) verontreinigd is, moet het afstromend worden gezuiverd met behulp van zuiveringsvoorzieningen. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe schoonhouden, scheiden, zuiveren (3-traps-strategie waterkwaliteit). Verontreinigingen worden in beginsel voorkomen, vervolgens worden deze aangepakt bij de bron. Het verdient de voorkeur bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding met betrekking tot chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen. Lozingen in oppervlaktewater van hemelwater die als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) verontreinigd zijn geraakt zijn vergunningplichtig. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding is ongewenst en mag volgens wettelijke gebruiksvoorschriften uitsluitend volgens de DOB-methode (Duurzaam OnkruidBeheer) worden toegepast.

<u>Waterplan Lansingerland</u>

De gemeente Lansingerland en de hoogheemraadschappen werken samen om een goede waterkwaliteit te realiseren. In het Waterplan Lansingerland staat hun gezamenlijke visie en de plannen en maatregelen tot 2040.

De thema's die beschreven staan in het Waterplan Lansingerland van 29 april 2010 zijn voldoende en schoon water, veilige kaden en dijken, grondwater, riolering en afvalwaterzuivering, beheer en onderhoud, recreatie en samenwerking. 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.
In het plan staat beschreven dat 50% van oevers natuurvriendelijk ingericht moeten zijn.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 (GRP) 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 daarnaast 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.

Watertoets

Huidig watersysteem

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkring "Zuid-Holland"; deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar. Dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Daarnaast is het plangebied ook gelegen binnen de regionale dijkring "Centraal Holland". Hier geldt een beschermingsniveau van 1 op 100. Geen van de waterkeringen, dan wel de bijbehorende beschermingszones, zijn binnen het plangebied gelegen. Bij een eventuele doorbraak van de waterkeringen is het mogelijk dat het plangebied onder water komt te staan.

Een groot deel van het bebouwingslint langs de Hoeksekade is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het relatief schone hemelwater tegelijk met het (huishoudelijk) afvalwater wordt afgevoerd. Het eindgemaal op de hoek Leeuwhoekweg / Sporthoekpad transporteert dit afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Kralingseveer.

Toekomstig watersysteem

Het hoogheemraadschap stelt dat sprake is van een middelgroot plan waarbij minimaal 15% van de toename gecompenseerd moet worden, minus de 500 m^2 vergunningvrije toename. Door de realisatie van het voorgenomen bouwplan neemt het verhard oppervlak vanwege daken, tuinen en ontsluiting toe met netto circa 2550 m^2 (3050 m^2 min 500 m^2) Dit betekent, dat minimaal 383 m^2 aan watercompensatie plaats moet vinden. In het plangebied komt een waterpartij, nieuwe watergang en wordt een bestaande watergang verbreed. Dit leidt tot een toename van het wateroppervlak met circa 400 m^2, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de compensatieverplichting. In het stedenbouwkundig plan en daarmee ook in dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, door aan deze gronden de bestemming 'Water' toe te kennen. Omdat het plangebied niet is gelegen in (de nabijheid van) een waterkering, noch in de daarbij behorende beschermingszone, heeft de

voorgenomen ontwikkeling geen invloed hierop. Omdat geen parkeerkelders worden voorzien, treden ook geen effecten op het grondwatersysteem op.

De voorziene woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waardoor het afval- en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater wordt geloosd op de omliggende watergangen. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing voorzien van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Kortom, de planontwikkeling heeft geen negatief effect op de wateraspecten. Extra verhard oppervlak wordt ruim voldoende gecompenseerd met extra wateroppervlak. Voor realisatie van het plan is het aanvragen een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast geldt voor enkele werkzaamheden een meldingsplicht, zoals voor het verbreden/verlengen van de watergangen.

Op 6 februari 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard met het verzoek om een advies uit te brengen conform artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De reactie van het hoogheemraadschap en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen die als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd
Het complete wateradvies van Econsultancy van 5 november 2018 is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.4 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

Wegverkeerslawaai
Uit het akoestisch onderzoek van Econsultancy van 15 oktober 2018 (bijlage 3) blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen alleen ten gevolge van het gedeelte van de Hoeksekade waar 30 km/uur gereden mag worden, wordt overschreden met 1 dB op één woning. Daarom heeft voor dit gedeelte van de Hoeksekade een afweging van geluidsreducerende maatregelen plaatsgevonden.
Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Omdat er alleen een overschrijding optreedt ten gevolge van het 30 km/uur deel van de Hoeksekade, hoeft geen hogere waarde worden vastgesteld.

Luchtvaartlawaai
Het plangebied is op circa 4,3 kilometer van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport gelegen. Op grond van de geldende omzettingsregeling van de luchthaven gelden momenteel geen beperkingen ter plaatse van het plangebied. De toekomstige woningen zijn immers gelegen buiten de 35 Ke-contour. Het plangebied ligt in het verlengde van de start-/landingsbaan van het vliegveld, waardoor vliegtuigen op een hoogte van circa 250 meter passeren. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,4 mensen per woning, leidt realisatie van het bouwplan (13 woningen) tot circa 32 extra gehinderden. Gezien de huidige persoonsdichtheid binnen de 20 Ke-contouren wordt deze beperkte toename acceptabel geacht. De gemeente en de ontwikkelaar zijn zich bewust van deze situatie en zullen de toekomstige bewoners bij de aankoop van hun woning attenderen op het feit dat hun woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport. Tevens is met de ontwikkelaar

afgesproken dat in het koopcontract hiervoor een kettingbeding wordt opgenomen, zodat ook nieuwe kopers hiervan op de hoogte zijn. Daarnaast is de herontwikkeling van deze locatie al geruime tijd voorzien en opgenomen in zowel de provinciale, als de gemeentelijke structuurvisie. Het anticiperen op toekomstig beleid voor de luchthaven, waarvan de richting en uitkomst nog onzeker is, is gezien het bovenstaande niet wenselijk.

Overige geluidsbronnen
Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichte spoorweg en/of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein, is toetsing aan de betreffende normen uit de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

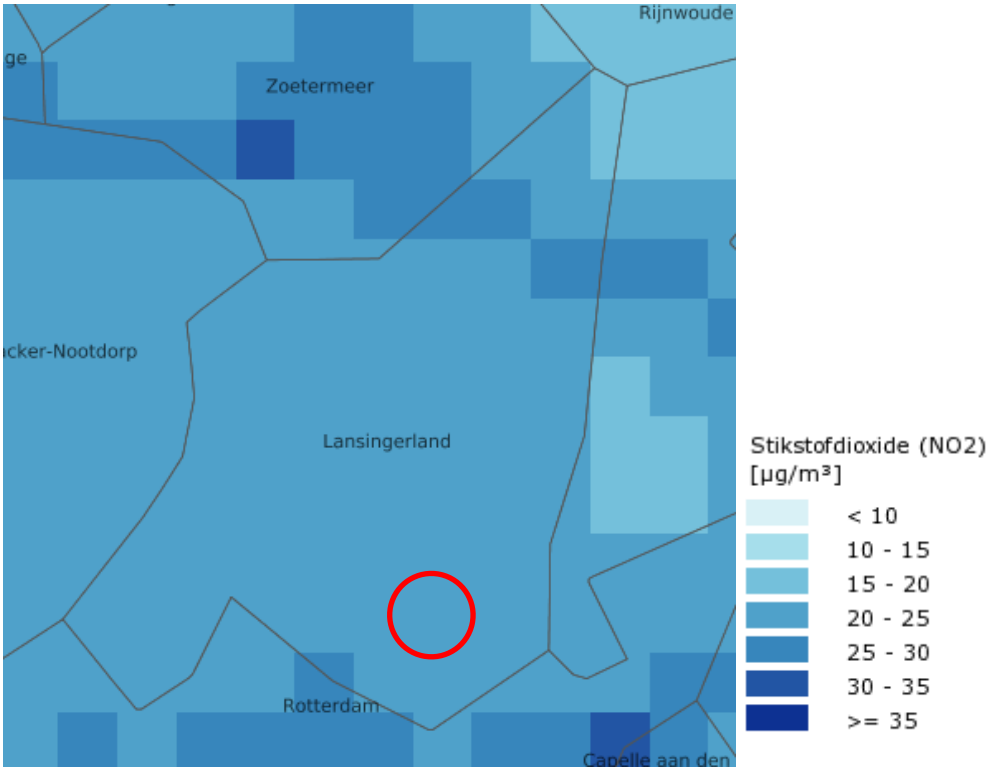
Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier – op basis van in te voeren verkeersgegevens - worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het omslagpunt waarbij een project eventueel een bijdrage van betekenis kan leveren ligt bij circa 1250 voertuigbewegingen (auto’s zonder vrachtverkeer) per etmaal. Het aantal verwachtte vervoerbewegingen als gevolg van de 13 grondgebonden woningen ligt beduidend lager dan dit aantal, waarmee het project NIBM is.

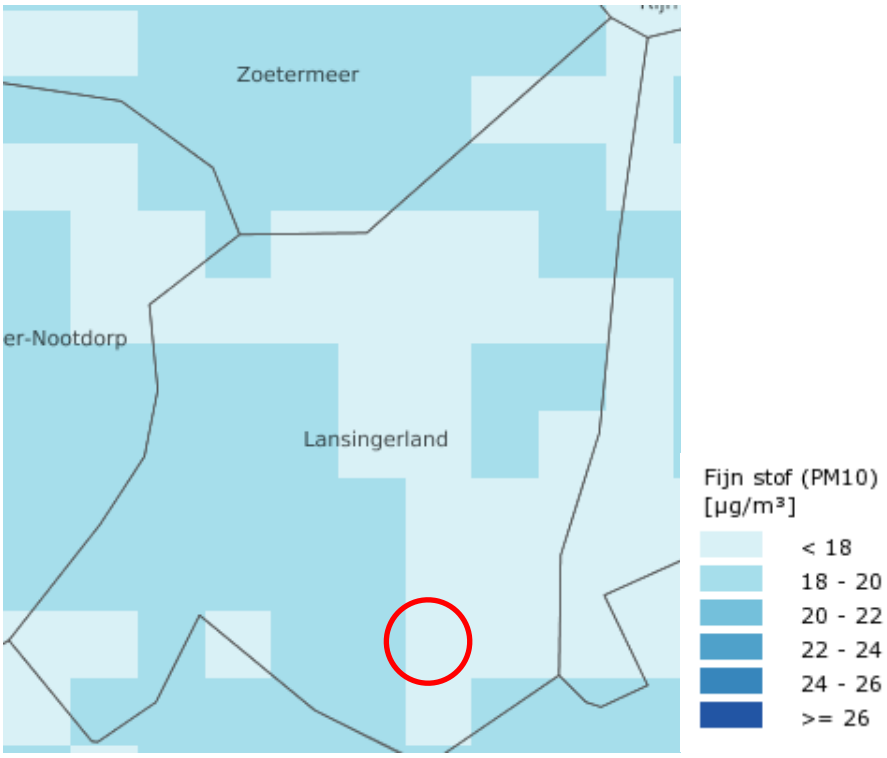
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		**2018**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		91
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,07
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen zijn bekeken. De kaarten (figuur 12 en 13) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2016 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa 22 µg/m3 en voor fijn stof is dit circa 17,5 µg/m^3. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m^3 en voor fijn stof 40 µg/m^3. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Kaart stikstofdioxide



Figuur 13: Kaart fijnstof

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

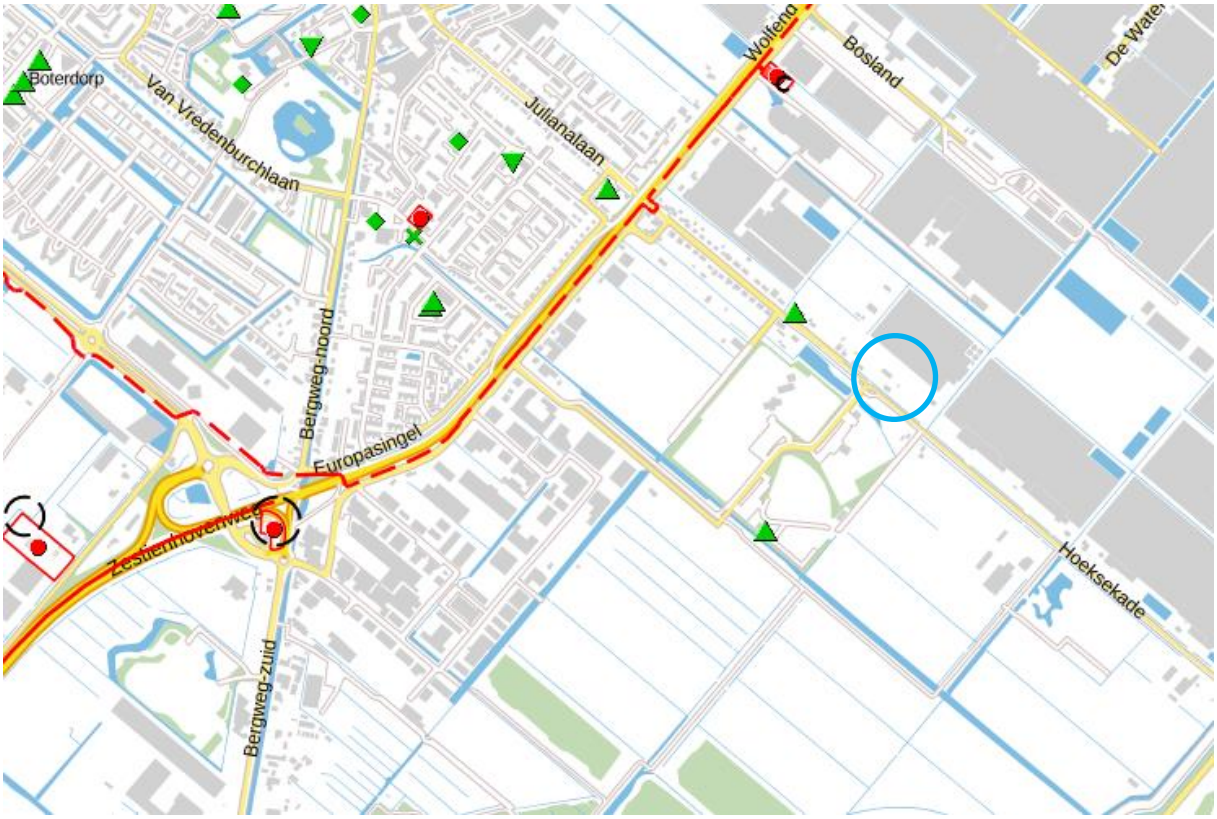
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een

oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De wetgeving verdeelt gevoelige objecten in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze verdeling is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Dit onderscheid resulteert in een aantal criteria en anderzijds in met naam genoemde objecten.
Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van minimaal 50 personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven).
Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven.

Om eventuele belemmeringen en risico's op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart (figuur 14) geraadpleegd. Aan hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 14: Provinciale risicokaart

Mobiele risicobronnen

Op een afstand van circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied is een buisleiding W-521-01 voor aardgas gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 12,44 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt niet buiten de leiding. De Gasunie geeft aan op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met deze diameter en druk van strekt deze contour (invloedsgebied) zich uit tot 150 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde, zoals ook Econcultancy concludeert in haar rapport van 5 november 2018 (bijlage 5).
Ook over de N209 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien deze weg niet in het Basisnet Weg is opgenomen, wordt gesteld dat het aantal transportbewegingen minimaal is. Uit het bestemmingsplan “Leeuwenhoekweg” blijkt dat het om circa 3.527 bewegingen gaat. De stofgroep GF3 (brandbare gassen, zoals LPG) leidt hierbij tot het grootste invloedsgebied: 355 meter vanuit het midden van de weg. Het plangebied ligt op zo’n 540 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde. Het bouwplan ligt ook ruimschoots buiten de 200 m zone waarbinnen conform art. 8 van het Bevt verantwoording over het GR moet worden afgelegd.

Stationaire bronnen

In de omgeving van het plangebied zijn drie stationaire bronnen aanwezig, te weten:

- Een gebouw voor de productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water op het perceel Leeuwenhoekweg 56 W-078, gekoppeld aan eerdergenoemde aardgastransportleiding, waarvoor een invloedsgebied van 150 meter geldt.
- Brandstofservicestation op het perceel Burgemeester van Oostenweg 7, zonder LPG-verkoop.
- Brandstofservicestation op het perceel Bergweg-Zuid 70, met LPG-verkoop.

De afstand van deze bronnen tot aan het plangebied bedraagt circa 550 resp. 950 en 1280 meter. Gezien deze afstanden staat vast dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied zijn gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daardoor niet aan de orde.

Op een afstand van circa 4.300 meter is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gesitueerd. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet over het plangebied gelegen. De locatie valt zelfs juist buiten de PR-contour 10^{-7}. Wel bevindt het plangebied zich in het verantwoordingsgebied groepsrisico. Vandaar dat een groepsrisicoberekening is uitgevoerd voor deellocatie A, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt. Dit rapport is als bijlage 6 toegevoegd. Uit deze berekening blijkt, dat de toevoeging van de woningen niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico meer dan 1.000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde, wordt een nadere verantwoording niet noodzakelijk geacht.

Het plan is aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) ter advisering voorgelegd. De reactie van de VVR en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen die als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd.

4.7 Ecologie / flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.
De wet regelt de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en planten- en diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet

onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavig project worden twee woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten; het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op ruim 13 km en op 14 km de Reeuwijksche plassen. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur - EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.
De dichtstbijzijnde onderdelen van de NNN zijn op ongeveer twee kilometer ten zuidwesten van het plangebied gelegen (ecologische verbindingszone). Daarnaast bevinden zich op een afstand van circa vier kilometer nog enkele gebieden die zijn aangewezen als bestaande en nieuwe natuur. Doordat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot ingrepen in of direct nabij deze zones, zijn effecten redelijkerwijs uit te sluiten. Er is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Belangrijke weidevogelgebieden bevinden zich op circa vier kilometer ten westen van het plangebied. Door deze relatief grote afstand is verstoring door geluid, licht en/of beweging redelijkerwijs uit te sluiten. Effecten op weidevogelgebieden zijn dan ook niet aan de orde.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.
Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In een rapport van Econsultancy van 15 oktober 2018 (bijlage 1) zijn de bevindingen verwoord uit de quickscan flora en fauna. De bevindingen zijn dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen voorkomen kunnen worden door het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.
Ten aanzien van mogelijk in de omgeving rondom de locatie verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.
Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren en amfibieën, zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken

van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.
Door eventuele dempingswerkzaamheden zullen zonder maatregelen vissen worden gedood, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming inhoudt. Omdat op eventuele verwachte inheemse vissensoorten de zorgplicht van toepassing is, wordt aanbevolen om ten tijde van een eventuele uitvoering de werkwijze vast te leggen in een separaat opgesteld ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.
Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op het plangebied geen negatieve effecten te verwachten.
Met betrekking tot de bescherming van houtopstanden wordt bij een velling van binnen het plangebied aanwezige beschermde houtopstanden en bomen aanbevolen om bij de gemeente een vergunning aan te vragen. Daarbij is een herplantplicht van toepassing.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling zijn tegenstrijdigheden met de Wet natuurbescherming te voorkomen. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel V en bovenstaande – goed mogelijk is.

4.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand ‘rustige woonwijk’

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. Ter plaatse is sprake van gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies.

- Leeuwenhoekweg 52: Een bedrijf in zaadveredeling, te duiden als categorie 2-bedrijf;
- Sportvoorzieningen/Sporthoekpad 1-3: Hier vinden veldsporten plaatsvinden en wordt verlichting gebruikt. Het is een categorie 3.1 activiteit.
- Kas met WKK achter Hoeksekade 111-2/111-i en 111-k: Er is sprake van een categorie 2 bedrijf.

Om vast te stellen of deze activiteiten hinder opleveren voor de voorziene woningen, is een onderzoek naar de milieuzonering uitgevoerd voor deellocatie A. Dit rapport is als bijlage 7 toegevoegd.

Leeuwenhoekweg 52
Voor het zaadveredelingsbedrijf Monsanto is uitgegaan van glastuinbouw met gasverwarming, milieucategorie 2. Op basis van deze milieucategorie geldt een afstand van 10 meter voor geluid en gevaar. In werkelijkheid is deze afstand veel groter. Omdat de VNG-bundel “bedrijven en milieuzonering” geen milieucategorie toekent aan de specifieke bedrijvigheid, zoals deze aan de Leeuwenhoekweg 52 plaatsvindt, is ook de specifiek te verwachten relevante milieuhinder in beeld gebracht aan de hand van de beschikbare vergunningen. Voor de woningen op deellocatie A levert deze nadere toetsing geen hinder op. Gezien de woningen op deellocatie B op grotere afstand van dit bedrijf liggen dan de woningen op deellocatie A, zullen de woningen op deellocatie B ook geen hinder ondervinden van dit bedrijf.

Sportvoorzieningen/Sporthoekpad 1-3
Voor de veldsporten aan het Sporthoekpad geldt een afstand van 30 meter voor geluid met aandacht voor veldverlichting. De dichtstbij zijnde, bestaande woning ligt op ruim 60 m en de afstand tot de veldverlichting is circa 85 m, waardoor er ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Kas met WKK achter Hoeksekade 111-2/111-i en 111-k
Dit glastuinbouwbedrijf valt ook onder ‘ glastuinbouw met gasverwarming’, milieucategorie 2. Op basis van deze milieucategorie geldt een afstand van 10 meter voor geluid en gevaar. Om te voorkomen dat de werkelijke afstand van de woningen tot de perceelsgrens van het bedrijf minder wordt dan 10 meter is in het bestemmingsplan een 10 meter brede strook opgenomen met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken’. In de regels wordt bepaald dat “Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.“ Deze 10 meter zorgt er ook voor dat lichthinder als gevolg van assimilatieverlichting wordt voorkomen. Niet voor bewoning bedoelde bouwwerken mogen wel opgericht worden.
De WKK ligt op een dusdanige afstand van de woningen dat hiervan geen hinder zal worden ondervonden.

Er kan, inclusief aanvullende bepaling, worden voldaan aan de richtafstanden. Derhalve zal in het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling waar dit plan in voorziet. Enkel de inwaartse zonering is beoordeeld. Uitwaartse milieuzonering is overbodig nu de planontwikkeling geen milieubelastende bestemmingen mogelijk maakt.

4.9 Verkeer

Elke nieuwe woning genereert gemiddeld 7 verkeerbewegingen per dag; zie verder paragraaf 2.3.

4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Toetsingsvlakken Rotterdam The Hague Airport

Op een afstand van ruim 4000 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. Op het raakvlak van bedrijven- en milieuzonering, akoestiek en externe veiligheid gelden enkele aanvullende vereisten aan nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de luchthaven.

Zo zijn ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van 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. Daarnaast is ook sprake van DVOR/DME-infrastructuur. De DVOR geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME geeft een vliegtuig afstandsinformatie. De combinatie van deze twee installaties stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Obstakels, zowel vast (bijvoorbeeld gebouwen), als mobiel (bijvoorbeeld bouwkranen) kunnen een bedreiging vormen voor de goede werking van zowel de CNS- als DVOR/DME-apparatuur, omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring maakt deze apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar, waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom van belang om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen.

Rondom CNS- en DVOR/DME-infrastructuur is sprake van diverse zones waar hoogtebeperkingen ten opzichte van NAP geleden. Voor CNS-infrastructuur geldt, dat het plangebied zich bevindt tussen de 50 en 60 meter contour. Voor DVOR/DME-infrastructuur geldt, dat het plangebied is gelegen tussen de 30 en 40 meter contour. Daarnaast is sprake van een hoogtebeperking van 45 meter inzake de invliegfunnel. Aangezien dit bestemmingsplan geen gebouwen of bouwwerken hoger dan 9 meter mogelijk maakt, worden de betreffende infrastructuren niet in hun werking belemmerd. Het is daarom niet noodzakelijk om voor deze infrastructuren een beschermende regeling in het plan op te nemen.

Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Lansingerland maakt zich sterk voor duurzaamheid. Het is een ambitieuze, groene, jonge en moderne gemeente die duurzaam ontwikkelt, bouwt en actief de toepassing van alternatieve energiebronnen stimuleert. Hierbij werkt de gemeente samen met inwoners, bedrijven en instellingen. De gemeente streeft ernaar een CO_2-neutrale gemeente te worden. Duurzaamheid is van iedereen. In elke vezel van de samenleving en de gemeentelijke organisatie is dit besef nodig. Zo maakt de gemeente duurzaam handelen vanzelfsprekend.
De gemeente neemt initiatieven en sluit proactief aan bij maatschappelijke ontwikkelingen. Een beleid op duurzaamheid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame en CO_2-neutrale gemeente, die klimaatbestendig en leefbaar is met een gezond en duurzaam bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt ze ook iets van onze inwoners en ondernemers, samen op weg naar een duurzame, realistische toekomst.

Duurzaamheid in het plan

Duurzaamheid is meer dan duurzaam bouwen of energiebesparing. Het gaat om de ontwikkeling van een nieuwe duurzame omgeving, waarvan de bebouwing en aansluitende openbare ruimte onderdeel zijn. Aan het begrip duurzaamheid wordt in dit plan invulling gegeven op functionele wijze, door

flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woning c.q. differentiatie binnen het woontype én door te anticiperen op de toekomstige situatie met name ten aanzien van geluid. Daarnaast is er oog voor materialen die duurzaam verouderen.
De duurzaamheidsgedachte vertaalt zich op het niveau van de individuele woning concreet naar diverse technische eigenschappen. Op basis van maatwerk wordt aan kopers facultatief de gelegenheid gegeven de woningen extra energiezuinig te maken. De nieuwe woningen worden gebouwd op een milieubewuste wijze. Dit resulteert zomer en winter in een comfortabel en gezond binnenklimaat. Hiervoor is ontwerp en engineering van de woningen gebaseerd op de Trias Energetica: Beperk het energieverbruik zoveel mogelijk, gebruik duurzame energie en dring het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk terug. Dit wordt gerealiseerd, met toepassing van de modernste inzichten en technieken. Met als resultaat: een EPC van 0 of lager, minder energieverbruik, minder CO_2-uitstoot. De woningen worden in elk geval gasloos uitgevoerd, gelet op de regelgeving per juli 2018.
Op het niveau van het stedenbouwkundig plan is het aspect duurzaamheid vertaalt in waterstructuur, ecologie en verharding. Water opvangen en bergen in het bebouwd gebied is een belangrijke maatregel in het duurzaam aanpassen aan klimaatverandering. Het opvangen en bergen van water zorgt voor mogelijkheden om extreme regenval op te vangen en het beschikbaar hebben van water bij periodes van droogte. Daarnaast heeft de aanwezigheid van water en groen ook een dempende werking op de omgevingstemperatuur.
De oevers van nieuw aan te leggen openbaar water, worden natuurvriendelijke wijze aangelegd. Dit is een effectieve maatregel om het ecologisch functioneren van wateren te verbeteren. Andere motieven voor de aanleg zijn landschappelijke versterking, verbetering van landschapsecologische relaties, verbetering van de waterkwaliteit en verdediging van de oever.
Binnen het plan wordt de natuur als vertrekpunt genomen door te kiezen voor eerlijke producten en materialen die op alle facetten van duurzaamheid hoog scoren. Concreet wordt (semi-)openbaar gebied alleen verhard waar nodig, voorts wordt op plaatsen waar sprake is van parkeren gekozen voor halfverharding.

4.12 Besluit m.e.r.

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.
Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling)noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling en de ruime afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.
De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer:
- indien het gebied 2000 woningen of meer omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, aangezien er maximaal 13 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.
Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.
Overigens is per 7 juli 2017 nog een wijziging op het Besluit m.e.r. in werking getreden, inhoudende dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling met een aanmeldingsnotitie gepaard moet gaan. Gelet op de beperkte impact van onderhavig plan, wordt in casu kortheidshalve volstaan met de verwijzing naar hetgeen in de paragrafen 4.1 tot en met 4.11 is beschreven. Tevens wordt verwezen naar bijlage 11, zijnde het M.e.r.-beoordelingsbesluit Woningbouwlocatie Hoeksekade Noord, deellocatie B van 21 mei 2019.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” kan gekarakteriseerd worden als een compact ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bestemmingen en systematiek (verbaal bouwblok) uit het vigerende bestemmingsplan. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.0177-ONTW. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Aansluiting is zoveel mogelijk gezocht bij het bestemmingsplan voor deellocatie A.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is van toepassing op de semi-openbare ruimte die als groenstructuur wordt uitgevoerd. Deze gronden binnen deze bestemming zijn dan ook bestemd voor groenvoorzieningen, alsook bij de bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan ontsluitingen van woningen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ zijn de gronden ook bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen. Hierbij geldt, dat ter plaatse van de aanduiding ‘minimum aantal parkeerplaatsen’ ten minste het genoemde aantal parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden moeten worden.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m^2 mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd tot 3 meter. Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter. Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto’s, met uitzondering van de gronden met de aanduiding ‘parkeerterrein’, als strijdig gebruik aangemerkt. Hiervan kan met een afwijkingsbevoegdheid afgeweken worden. Dit mag echter niet leiden tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

Tuin (artikel 4)

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste

van de bestemming worden gebouwd. Qua gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend erkers, entree- of tochtportalen toegestaan, waarbij de totale grondoppervlakte per bouwwerk niet meer dan 6 m^2 mag bedragen. Daarnaast bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel. Tevens dient voldaan te worden aan de gestelde diepte- en hoogtematen. Ook ten aanzien van andere bouwwerken en bruggen zijn nog enkele bouwregels opgenomen.
Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' zijn de betreffende gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van vlonders en terrassen, is hier dan ook niet toegestaan.

Verkeer (artikel 5)
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden hebben betrekking op de toekomstige wegen binnen het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, -erven en pleinen. Ook bij deze bestemming behorende, dan wel er aan ondergeschikte voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren. Hierbij wordt gedacht aan paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen en bruggen.
Ook binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m^2 mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd op 3 meter.
Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter. Met een afwijkingsprocedure kan deze hoogte vergroot worden tot 5 meter.

Water (artikel 6)
De in het plangebied voorziene watergangen zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsook bij deze bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan oevers en beschoeiingen. Bruggen worden hier niet onder verstaan; deze zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'brug'. Met een afwijkingsprocedure is het mogelijk om elders een brug te bouwen.
Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de maximale hoogte is vastgelegd op 1 meter. Daarnaast zijn nog enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waardoor het mogelijk is om dammen te realiseren. In beide gevallen moeten de waterstaatkundige belangen dit gedogen.
Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten (en daarmee gelijk te stellen zaken) als strijdig gebruik aangemerkt.

Wonen - 1 (artikel 7)
De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op de gronden waarop de toekomstige woningen worden gerealiseerd, alsmede de daarbij behorende erven. De gronden zijn dan ook bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Ook bij deze bestemming behorend, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen worden als passend ervaren. Hierbij wordt gedacht aan parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, straatmeubilair, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Op deze gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt, dat deze alleen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het aantal woningen dat per bouwvlak gebouwd mag worden, is hierbij gemaximeerd met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarbij geldt overigens, dat binnen deze bestemming in totaal niet meer dan 13 woningen gebouwd mogen worden. De goot- en

bouwhoogte is bepaald op maximaal 4 respectievelijk 9 meter. Het woningtype dat gebouwd mag worden, is afhankelijk van de op de verbeelding opgenomen aanduiding:
• ‘vrijstaand’: hier zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
• ‘twee-aaneen’: hier mogen twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd worden;
• ‘aaneengebouwd’: hier zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan, sociaal bereikbaar.
Tevens geldt, dat de dakhelling tussen de 30 en 50 graden moet zijn.
In de bouwregels zijn ook nog enkele regelingen opgenomen ten aanzien van dakkapellen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Voor de twee laatstgenoemden geldt, dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Een uitzondering daarop is dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' niet aan te merken zijn als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning bedoelde bouwwerken zijn hier uitgesloten vanwege de aan te houden afstand van 10 meter tot de achterliggende kas. Voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een gestaffelde regeling, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt. Daarnaast gelden voor enkele bouwregels dat hiervan afgeweken kan worden.
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Daarnaast geldt, dat ook voldaan moet worden aan de in het beeldkwaliteitplan “Hoeksekade Noord, deellocatie B” opgenomen beeldkwaliteitseisen. Dit beeldkwaliteitplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels.
Voor zowel strijdig gebruik als het gebruik van de woning voor een beroep aan huis wordt verwezen naar de algemene regels.

Wonen - 2 (artikel 8)
Deze bestemming is van toepassing op de bestaande voormalige bedrijfswoningen aan de Hoeksekade 109 en 111. Voor deze bestemming geldt, dat is aangesloten bij de regels voor bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg”. Een passend bouwvlak is opgenomen. De maximale inhoud van de woning mag 750 m³ bedragen exclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, maar inclusief dakkapellen. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. Voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een gestaffelde regeling, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt. Daarnaast gelden voor enkele bouwregels dat hiervan afgeweken kan worden.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 10)
In dit artikel zijn enkele bouwregels opgenomen, inzake ondergeschikte bouwdelen en dakkapellen. Daarnaast is met dit artikel geregeld, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)
In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting. Per woning is slechts één huishouden toegestaan. In het artikel zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van waterberging, natuurvriendelijke oevers, beplanting/bomen en erfafscheidingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)
In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Ten eerste is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Ook zijn geringe afwijkingen mogelijk, die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de bestemming niet wijzigt en een bouwgrens maximaal 3 meter verschuift.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)
Met de algemene wijzigingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen de in het bestemmingsplan opgenomen regels te wijzigen.

Algemene procedureregels (artikel 14)
In dit artikel is bepaald, welke procedure gevolgd moet worden als burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 15)
In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.
Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.
Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 16)
In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.
De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplans, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen.

Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte.
In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een anterieure overeenkomst, aanvullend op de intentieovereenkomst uit 2014. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.
Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelaar/Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen, uit de opbrengst van de kavelverkoop/woningbouw. Het is een particulier initiatief. De gemeente Lansingerland vervult enkel een kaderstellende en toetsende rol.

Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid

7.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraak, overleg -op digitale wijze- gepleegd. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"', die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 Bro dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, waarin een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 13 februari 2019.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018 voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn vanaf 14 februari 2019 is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"', die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na de inspraak en het vooroverleg, en de daaruit volgende planaanpassing, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 30 mei 2019 zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het Gemeenteblad is van de procedure kennisgegeven. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage 12 bij deze toelichting is opgenomen. Ook zijn er twee ambtshalve wijzigingen in de nota opgenomen. De aanpassingen die uit de zienswijze voortvloeien en de ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Vaststellingsfase

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

Regels

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Tuin 15
Artikel 5 Verkeer 17
Artikel 6 Water 18
Artikel 7 Wonen - 1 19
Artikel 8 Wonen - 2 24
Hoofdstuk 3 Algemene regels 28
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 10 Algemene bouwregels 29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 35
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 37
Artikel 14 Algemene procedureregels 38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 39
Artikel 15 Overgangsrecht 39
Artikel 16 Slotregel 40

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen

Bijlage 2: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B' van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0177-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 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Antennedrager

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

1.11 Antenne-installatie

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

1.12 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 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.

1.15 Bedrijfsmatige activiteiten

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Beeldkwaliteitplan

het beeldkwaliteitplan "Hoeksekade Noord, deellocatie B" dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld en dat van deze regels deel uitmaakt.

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 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 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.

1.22 Bestaand gebruik

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

1.23 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwlaag, laag

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

1.29 Bouwperceel

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

1.30 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwvlak

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

1.32 Bouwwerk

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

1.33 Carport

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 Erfafscheiding

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

1.38 Erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

1.39 Gastouderopvang

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

1.40 Gebouw

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

1.41 Geldende grenswaarde

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.42 Geluidsgevoelig object

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

1.43 Hogere grenswaarde

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

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

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

1.46 Kindercentrum
een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

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

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

1.49 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.

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

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

1.52 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.

1.53 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.

1.54 Overkapping

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

1.55 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.

1.56 Perceel

zie 'bouwperceel'.

1.57 Perceelsgrens

zie 'bouwperceelgrens'.

1.58 Peuterspeelzaal

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

1.59 Prostitutie

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

1.60 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.

1.61 Sociaal bereikbare woning

Woning die op basis van jaarlijkse indexering betaalbaar en bereikbaar is voor starters en de doelgroepen met lagere middeninkomens.

1.62 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.

1.63 Twee-aaneengebouwd

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

1.64 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.

1.65 Voorgevelrooilijn

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.

1.66 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.

1.67 Wet geluidhinder

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

1.68 Woning

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

1.69 Zolder

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, 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 m 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 m 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, geluidsafschermende voorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen, waarbij geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal aanwezig en in stand gehouden moet worden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 3.1 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.

3.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11.1.2 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto’s met uitzondering van de gronden met de aanduiding ‘parkeerterrein’.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden;
b. bruggen, indien de bestemming 'Tuin' grenst aan een aanduidingsvlak 'brug'.

4.1.2 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 4.1 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 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 m mag bedragen;
c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 m 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.

4.2.3 Andere bouwwerken

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

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

4.2.4 Bruggen

Voor het bouwen van bruggen gelden de volgende bouwregels:

a. bruggen zijn alleen toegestaan ter ontsluiting van woningen;
b. de hoogte van een hekwerk op een brug mag niet meer bedragen dan 0,25 m, gemeten vanaf de bovenzijde van het brugdek, tenzij de bouwverordening een afwijkende maatvoering voorschrijft;
c. de breedte van een brug mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.2.5 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bouwwerken zijn hier uitgesloten, met uitzondering van vlonders en terrassen waarbij geldt dat de breedte niet meer mag bedragen dan 40% van de oeverlengte met een maximum van 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub a voor de bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

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, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 5.1 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.

5.2.3 Andere bouwwerken

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 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.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11.1.2.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen,

b. waaronder oevers en beschoeiingen; bruggen daaronder niet begrepen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Andere bouwwerken

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

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

a. de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'brug' en/of in afwijking van de bouwregels, 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), 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.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11.1.2 (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 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

a. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;

b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, straatmeubilair, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen-1' niet meer dan 13 woningen mogen worden gerealiseerd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dienen niet minder dan 4 woningen uitgevoerd te worden als 'sociaal bereikbaar';

c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, uitgevoerd als ‘sociaal bereikbaar’;

d. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m respectievelijk 9 m;

e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder dan 30° respectievelijk niet meer dan 50° bedragen;

f. de afstand van vrijstaande woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 6 m mag bedragen;
g. de afstand van twee-aaneen gebouwde woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag, minimaal aan één zijde, niet minder dan 6 m bedragen.

7.2.3 Dakkapellen

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 10.2.

7.2.4 Voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning gebruikte bouwwerken zijn hier uitgesloten.

7.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden, in aanvulling op het bepaalde in 7.2.4, de volgende regels:

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 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mag niet minder bedragen dan 3 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 3 m;
    4. de afstand van vrijstaande behorende bouwwerken tot de achtergevelrooilijn mag niet minder dan 6 m bedragen;
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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het 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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het 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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, meer dan 500 m^2 bedraagt;

c. naast het bepaalde in sub b, geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw,, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd.

7.2.6 Andere bouwwerken

Er 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 overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;
b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;
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;
d. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitplan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning

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

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 7.2.5 sub a onder 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 de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 7.2.5 sub a onder 3;

c. de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn, dan genoemd in artikel 7.2.5 sub a onder 4, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;

d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 7.2.6.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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 11.1.

7.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11.2.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of wijzigen van het bestaande gebruik mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;

b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;

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;

d. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitplan.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting beplanting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het oprichten van beplanting van hoger dan 3 m binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' om hinder in de vorm van schaduw en bladval van bomen en beplanting op de naastgelegen kas te voorkomen.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen;
b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit vlak niet worden vergroot of verkleind;
c. de inhoud van de woning mag, exclusief aanbouwen bijgebouwen en overkappingen, doch inclusief dakkapellen, maximaal 750 m^3 bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 sub c is in geval de inhoud van een bestaande woning groter is dan 750 m^3 de bestaande inhoud maximaal toegestaan;
e. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 m;
f. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 m.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 8.2.3 sub d;

b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de diepte gemeten uit:
      i. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
      ii. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) zijgevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand tot:
      i. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van de woning niet minder dan 1 m zal bedragen;
      ii. de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 3 m;
      iii. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
   2. de afstand tot:
      i. de achtergevelbouwgrens van de woning ten minste 6 m zal bedragen;
      ii. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
      iii. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      iv. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
      v. de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
d. de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
   1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, minder dan 300 m² bedraagt;

2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw , meer dan 500 m² bedraagt;

e. naast het bepaalde in sub d, geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

8.2.4 Andere bouwwerken

Er 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 overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

8.2.5 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2.2 tot en met artikel 8.2.4, 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. Ook voor deze bouwwerken geldt dat heroprichting van het hoofdgebouw alleen mogelijk is op de locatie van het bestaande hoofdgebouw.

8.2.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is ;
b. bij de herbouw van de woning dienen minimaal twee parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;
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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

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

a. heroprichting van het hoofdgebouw op een andere locatie dan het bestaande hoofdgebouw;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
c. de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;
d. 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;
e. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw;
f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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 11.1.

8.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11.2.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of wijzigen van het bestaande gebruik mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;
b. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

10.1.1 Hoogte

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

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

10.2 Dakkapellen

10.2.1 Dakkapellen

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

a. Situering

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

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

b. Maatvoering

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

c. Overige criteria

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

10.2.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 sub b onder 2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

10.2.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Algemeen verbod

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

11.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

11.1.3 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 11.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.9.1 (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.

11.2 Beroep aan huis

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

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 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.

11.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in de waterberging van minimaal 15% van het verhard oppervlakte van de genoemde gronden binnen het peilgebied, overeenkomstig de eis van de waterbeheerder.

11.5 Voorwaardelijke verplichting natuurvriendelijke oevers

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat is voorzien in natuurvriendelijke oevers, waarbij er sprake is van een eenzijdige natuurvriendelijke oever bij de watergang parallel aan de Hoeksekade en de watergang langs de ontsluitingsweg haaks op de Hoeksekade en er sprake is van tweezijdige natuurvriendelijke oevers bij de waterpartij in het verlengde van de ontsluitingsweg haaks op de Hoeksekade.

11.6 Voorwaardelijke verplichting beplanting/bomen

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat is voorzien in de beplanting van bomen overeenkomstig het bepaalde daarover in het beeldkwaliteitplan.

11.7 Voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen bij woningen

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen -2' (artikel 8), zonder dat is voorzien in een groene haag als erfafscheiding overeenkomstig het bepaalde daarover in hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitplan.

11.8 Afwijken van algemene gebruiksregels

11.8.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een gedeelte van de 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.

11.8.2 Bed & breakfast

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

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
b. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag per perceel niet meer bedragen dan 25 % van het woonoppervlak met een maximum van 75 m^2;

d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;
f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

11.8.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

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

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 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 10.1.1 en artikel 10.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 m;

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;

g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

12.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

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

13.2 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 14 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 16 Slotregel

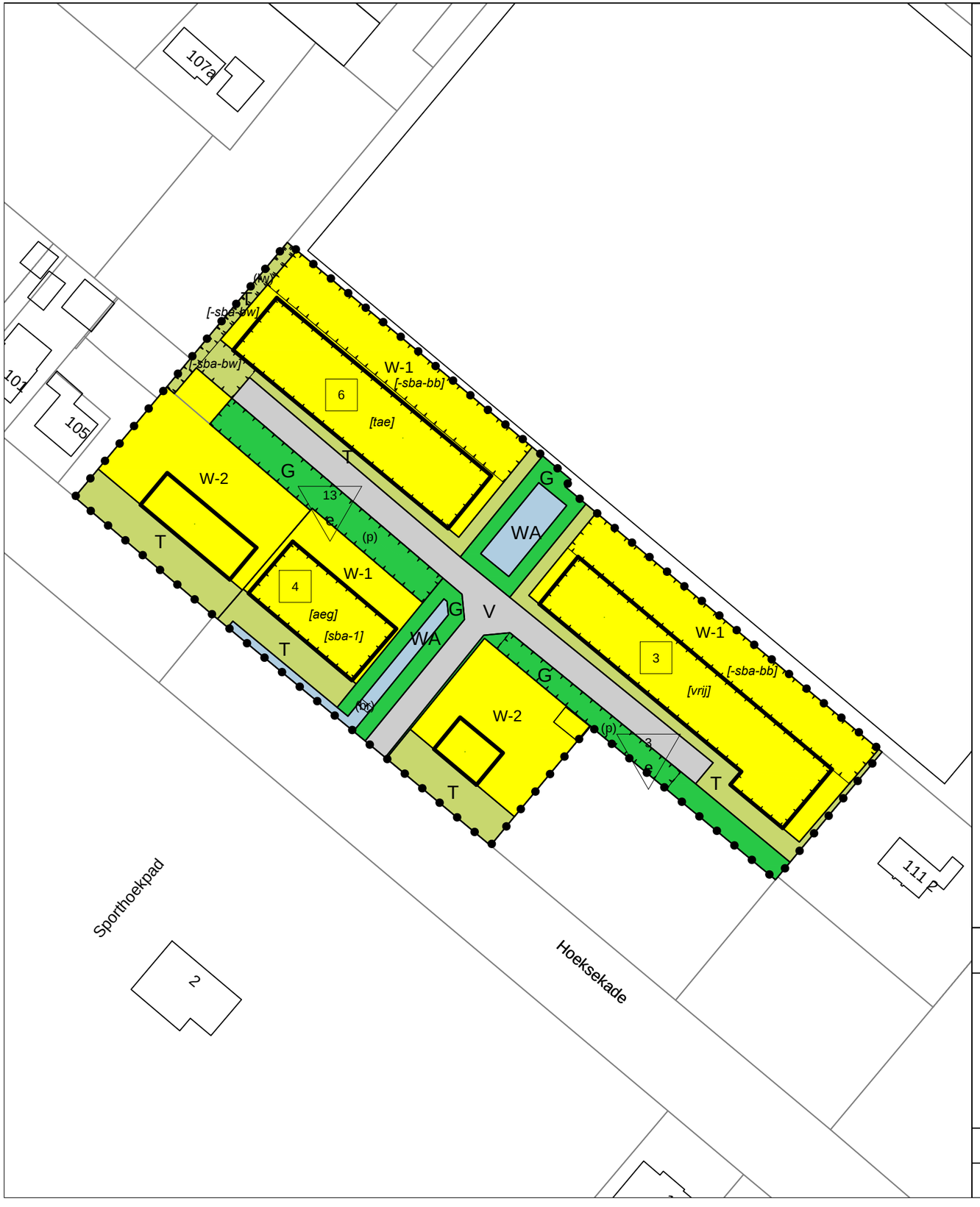
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B’.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen

Bijlage 2: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2

Functieaanduidingen

- (br) — brug
- (lw) — landschapswaarden
- (p) — parkeerterrein

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [-sba-bb] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken

Bouwaanduidingen

- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
- [-sba-bw] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 3 — maximum aantal wooneenheden
- 3 e — minimum aantal parkeerplaatsen

Bestemmingsplan:

Woningbouw Hoeksekade Noord,
deellocatie B
Gemeente Lansingerland

Opdrachtgever: Urban Jazz

Status: vast te stellen

Noordpijl

Get.: MGS

Datum: 31-10-2019

Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Tekeningnummer: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

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		

BEELDKWALITEITPLAN HOEKSEKADE NOORD

DEELLOCATIE B - BERGSCHENHOEK
LANSINGERLAND



STEDENBOUW & LANDSCHAP
URBAN JAZZ

COLOFON

In opdracht van:

KONINVEST VASTGOED B.V.
Damstraat 2
4701 GN Roosendaal
0165 -85 0138
www.koninvest.nl

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

Datum: 4 april 2018

/URBANJAZZDESIGN

@URBANJAZZDESIGN

INHOUD

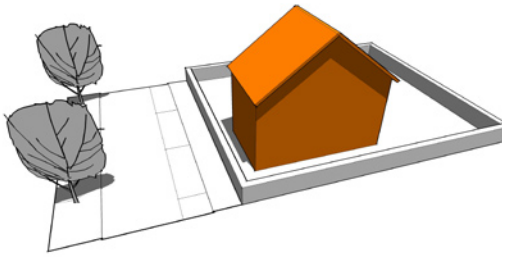
INSPIRATIEKADER

1. INLEIDING

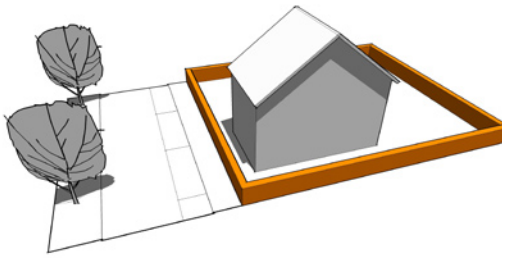
2. HET PLAN

BEELDKWALITEITSCRITERIA

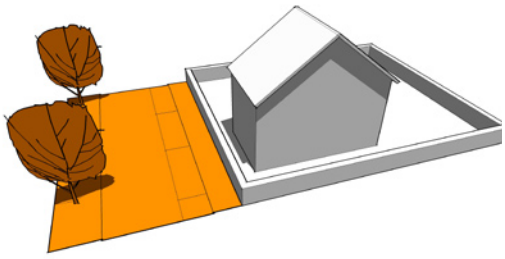
3. BEBOUWING

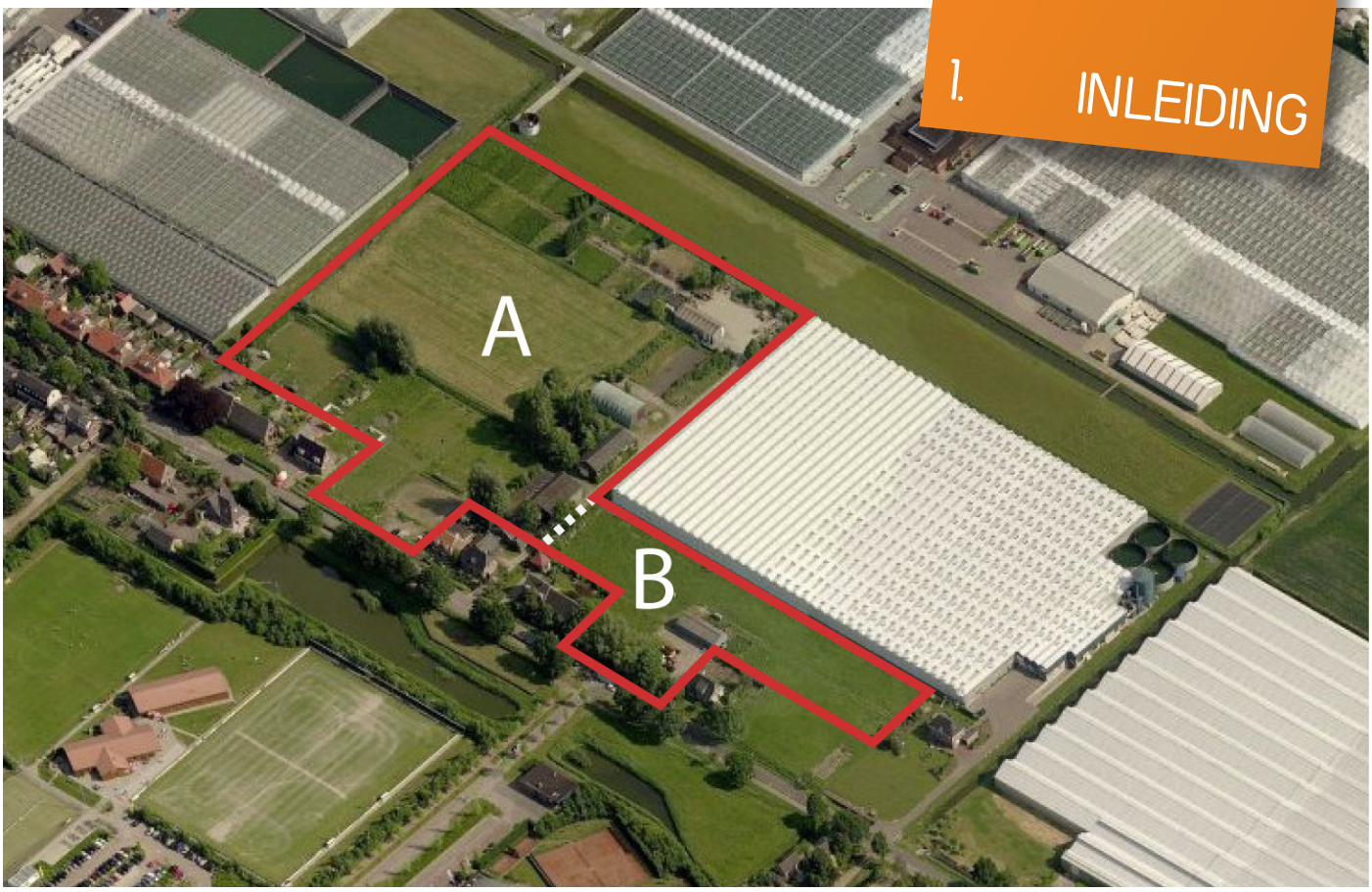


4. ERFAFSCHEIDING

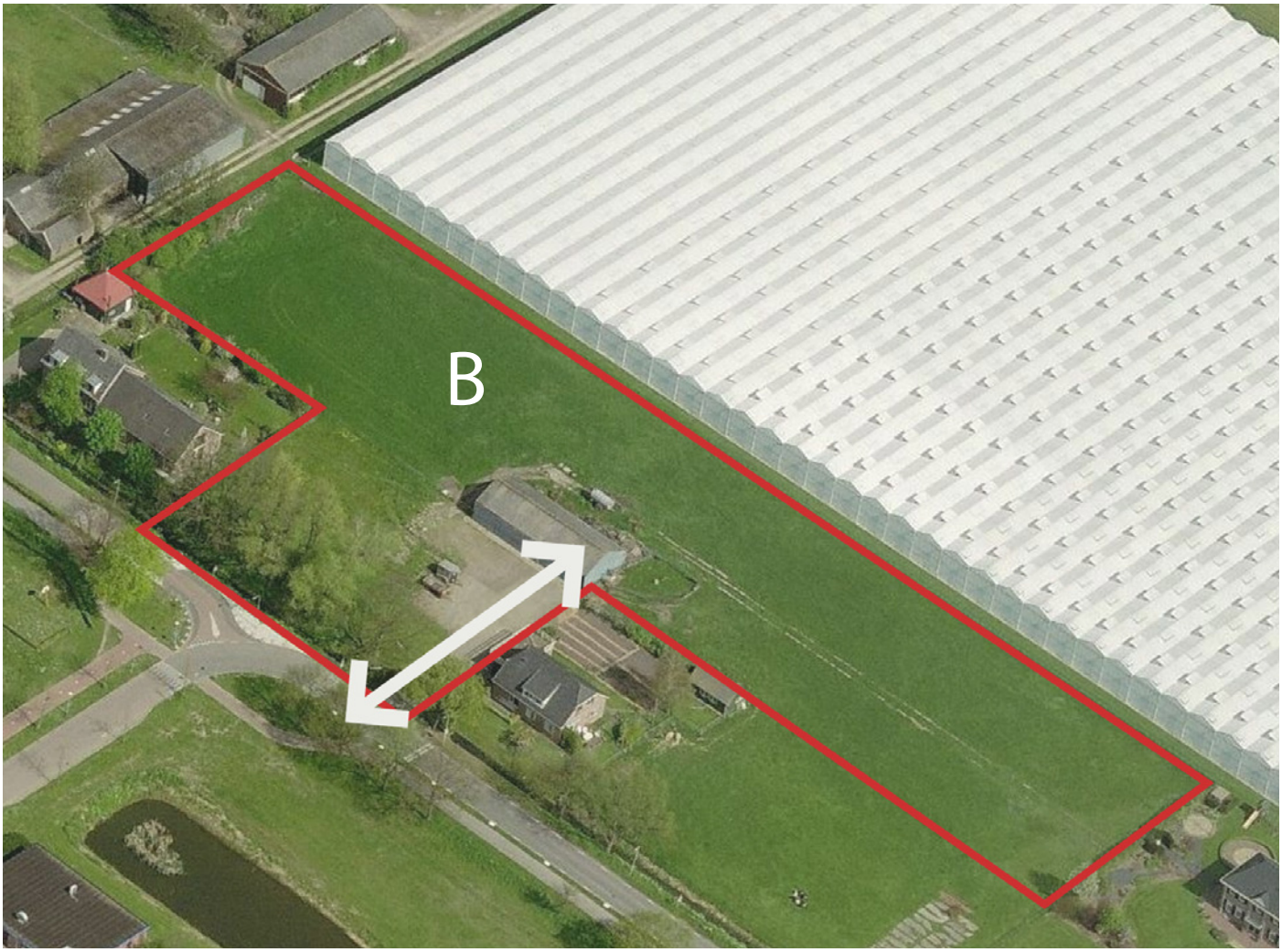


5. BUITENRUIMTE





Afbeelding 1. Ontwikkelingslocaties A en B



Afbeelding 2. Ontwikkelingslocaties B met toegangsweg

AANLEIDING EN INHOUD

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (A) en zuidelijk deel (B), zie afbeelding 1. Ten behoeve van beide deelgebieden gezamenlijk is een Programma van Eisen (Urban Synergy, januari 2015) opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locatiedelen vastgelegd.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2011 om de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw, is het voornemen en de intentie tot herontwikkeling van locatie B, afbeelding 2, nader onderzocht op haalbaarheid door Beethoven Participatiemaatschappij BV (hierna: BPM) in samenwerking met de gemeente Lansingerland.
Het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" staat de realisatie van dit woningbouwproject niet toe. Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Hoeksekade Noord deellocatie B wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van 13 woningen.

Ter ondersteuning van het toekomstig bestemmingsplan en als toetsingskader voor de welstand wordt dit beeldkwaliteitplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities voor de beeldkwaliteit vastgelegd. Dit document is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en beeldkwaliteitscriteria.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerpmogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is.

Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing en de randvoorwaarden uit het Programma van Eisen. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het beeldkwaliteitscriteria op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus heldere criteria opgesteld.

Ondanks dat wij er vanuit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit dezelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

2. HET PLAN



Afbeelding 3. Analyse ligging plangebied t.o.v. omliggende functies



Afbeelding 4. Het inrichtingsplan

BEELD EN IDENTITEIT

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Zie afbeelding 3. Het plangebied Hoeksekade Noord, zuidelijk deel is gelegen aan het einde van dit lint. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V, gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd. De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichting en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat in hoofdlijnen uit twee zones: het lint en de tweede lijn, zie afbeelding 5. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren op halfverharding.

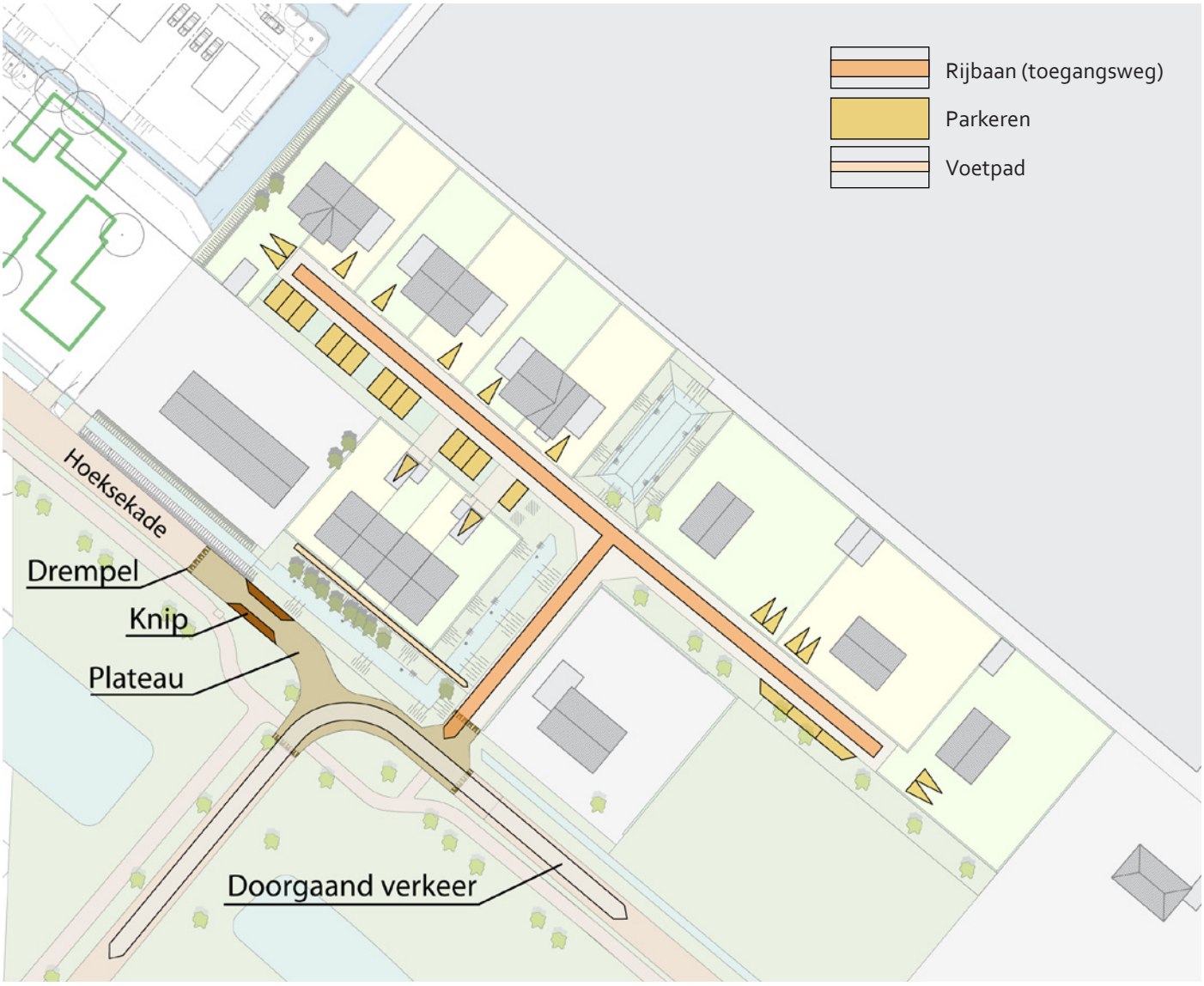
1. Het lint (eerste zone)
Deze eerste zone ligt aan de Hoeksekade en bestaat uit een rijtje van vier geschakelde woningen. Door de opzet die refereert aan de bestaande woningen is dit rijtje een natuurlijke voortzetting van de lintstructuur langs de Hoeksekade. De rijwoningen worden omkaderd door twee brede sloten aan de zuidwest en zuidoost zijde en bestaande bebouwing aan de noordwestzijde. Voor de woningen ligt een smal pad, zodat de woningen aan de voorzijde bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Aan dit pad worden knotwilgen aangeplant ter vervangen van de bestaande bomen. De rijwoningen zijn ook toegankelijk via de tweede zone, hier wordt ook de parkeerbehoefte opgelost.

2. De tweede lijn (tweede zone)
In de tweede zone zijn een zestal twee-onder-één-kap en drie vrijstaande woningen gesitueerd. De tweekappers staan meer westelijk en de vrijstaande woningen liggen oostelijk op het perceel, waardoor de dichtheid in zuidelijke richting afneemt. De tweede lijn wordt bereikt met een weg dat door de eerste zone naar de tweede lijn loopt. Deze weg wordt begeleidt door een brede groenstrook met esdoorns en water en loopt uit op een brede waterpartij met knotwilgen. Aan de noordzijde van deze waterpartij zijn de twee-onder-één-kap woningen gesitueerd en aan de zuidzijde de vrijstaande woningen.

In totaal komen er 13 nieuwe woningen, in drie woningtypologieën, vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Deze typologieën kennen een bepaalde eenheid qua architectuur, maar hebben ook behoorlijk wat verschillen, qua oriëntatie, situering op de kavel en architectonische uitwerking, waardoor er binnen het geheel een behoorlijke diversiteit is. Zie bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor een 3D impressie van het stedenbouwkundigplan.



Afbeelding 5. Zones verkavelingsplan



Afbeelding 6. Verkeer en parkeren

VERKEER EN PARKEREN

Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".
Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op de locatie van BPM worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.

De toekomstige bewoners / bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.

3. BEBOUWING





Afbeelding 7 & 8. Landelijk karakter met eigen identiteit, maar gezamelijke uitstraling







Afbeelding 9, 10 & 11. Materialisatie: natuurlijk en landelijk, steen en hout









Afbeelding 12, 13, 14 & 15. Sfeerbeelden van mogelijke bebouwing

In het totale plan wordt een beeldkwaliteit gevraagd die past bij het landelijke karakter van het gebied, in zowel de architectuur als de buitenruimte, en de erfscheidingen. Doordat het plangebied een op zichzelf staand gebied is, is er ruimte voor een ontwikkeling waarbij de beeldkwaliteit wordt gevormd door de architectuur in combinatie met de in mandeligheid / collectief uitgegeven buitenruimte. Navolgende criteria gelden voor de bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte:

ALGEMEEN

1. De bouw- en inrichtingsplannen krijgen aansluiting bij het groter geheel in het stedenbouwkundig plan alsook bij Deellocatie A. De verschillende onderscheidende woningen cq. woningtypes, identiteiten en woningtypes, worden met elkaar verbonden door een karakteristieke inrichting van het (semi-)openbaar gebied en de bebouwing.
2. De sfeer en het karakter van het gebied kan worden omschreven als landelijk, besloten, afwisselend en kleinschalig: van belang is de relatie met omliggend landschap en het uitzicht. De inrichting en de bebouwing past hier binnen.

BEBOUWING

1. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling (hoofdvorm is simpel en eenduidig) en is herkenbaar binnen de identiteit van het gebied.
2. De gebouwen zijn georiënteerd naar de Hoeksekade, hebben een enkele oriëntatie. Hoekwoningen hebben ook een representatieve zijgevel (raampartijen en/of entree) en een zijtuin met lage haag.
3. Het dak van de woningen is typerend voor het landelijk karakter.
4. Er is een evenwicht tussen compositie van de gevel en het bouwwerk / massavolume van de bebouwing als geheel.
5. Materialisatie en detaillering zijn duurzaam, hoogwaardig en ondersteunen het landelijke karakter van de woning en het gebied (gebruik van hout, glas, baksteen, pannendaken). Verder zijn materialisatie, detaillering en kleurgebruik zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben.
6. Zonnepanelen worden zo goed mogelijk ingepast binnen de architectuur van het gebouw, rekening houdend met oriëntatie, compositie van de gevel of dakvlak, en de kleurstelling.
7. Bijgebouwen zijn in massa en materialisering ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en zijn in hun uitstraling verwant aan het hoofdgebouw.

Zie ook bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor referenteis. Een gedetailleerde toelichting op de architectuur van de bebouwing is te vinden in het "toetsingskader bebouwing" op pagina 12 en 13.

SITUERING

Positie	• De woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn.
Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	• Situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in bestemmingsplan

MASSA EN VORM

Bouwlagen	• Max. 1 laag plus kap (goothoogte max. 4 m bouwhoogte max. 9 m).
Gevelbreedte	• De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan, waarbij de rijwoningen de uitstraling van 1 pand dienen te krijgen.
Gevelvorm	• Toepassen van dakoverstek of topgevels. • In rij aaneengesloten woningen is een verspringing mogelijk ter geleding van gevelwand.
Kapvorm en -richting	• Tussen 30° en 50° • Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. • Zadeldak (eventueel met wolfseind) of mansardekap. • Zowel langs als dwarskappen toegestaan.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	• Maximaal 1 laag. • Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.

GEVELKARAKTERISTIEK

Geleding	• Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
Oriëntatie	• Op de Hoeksekade. • Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Bijvoorbeeld een zijgevel met raampartijen en/of entree.
Gevelbeëindiging	• Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
Vormgeving	• De architectuur is landelijk sober. Gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgegeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn. • De woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande polderlint in de omgeving.
Plasticiteit	• Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. • Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende kopgevel) of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
Detaillering	• Architectuur wordt gekenmerkt door een sobere detaillering zoals het toepassen van beperkte en sobere vormgegeven verbijzonderingen in het metselwerk, sobere en slanke maar duidelijk zichtbaar lijstwerk, uitkragend metselwerk bij tuitgevels (zgn. oren). • Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. • Roedenverdeling in het raam maximaal vierruits.

MATERIALISERING

Gevel

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. De kleur is rood of aardetinten.
- Incidenteel is een gekeimde gevel mogelijk, mits in lichte kleur.
- Houten geveldelen zijn toegestaan, mits ondergeschikt.
- Geen plaatmaterialen als vlakken in gevels.
- Geen grote contrasten in kleur binnen bouwkundige eenheid.
- Schilderwerk in wit of in donkere (gedekte) kleuren.

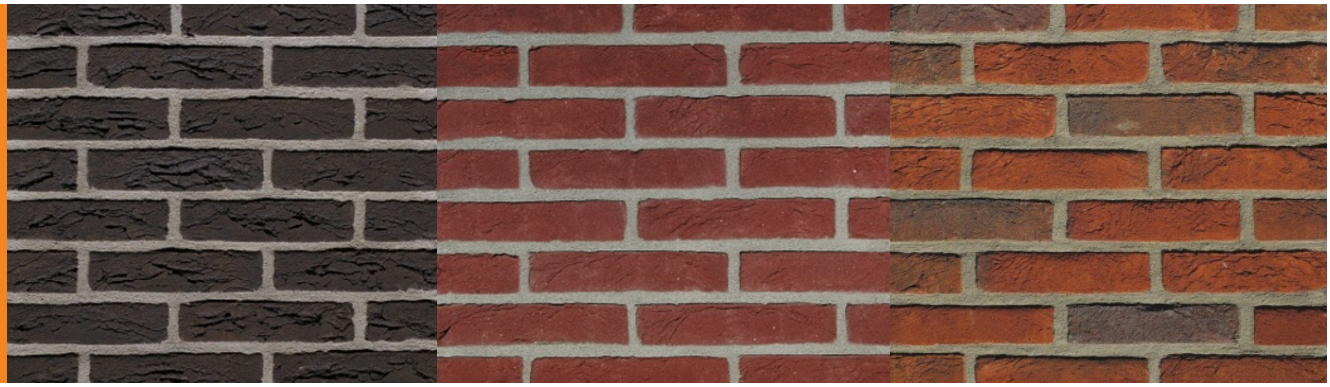
Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is toegestaan.
- Donkere dakpannen (zwart/antraciet).
- Indien zonnepanelen worden aangebracht, dienen deze zo goed mogelijk geïntegreerd te worden in het dak.

Bijgebouwen

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of hout, al dan niet gepotdekseld.
- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.

GEVELMATERIAAL



GEVELDEELMATERIAAL



DAKBEDEKKING



4. ERFAFSCHEIDING

ALGEMEEN

1. Erfafscheidingen hebben een natuurlijke uitstraling, afgestemd op de ligging in het plan conform het onderstaande schema. Erfscheidingen zijn van inheemse beplanting met ecologische waarde zoals liguster- en meidoornhagen, of hekwerken met gemengde klimplanten (bv. hedera met clematis).
2. Schuttingen grenzend aan openbaar gebied of water zijn niet toegestaan, berging moeten achter de groene haag komen te staan.
3. Erfscheidingen aan de waterzijde zijn uitgevoerd als een natuurlijk groen talud.



Afbeelding 16. Erfafscheidingen

HET LINT



Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een groene haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen zowel voor de voorgevel als zijgevel is een hoogte tot 0,8 meter toegestaan.
- Aan de zijkant en achterzijde is een haag van max. 2 meter toegestaan.

DE TWEEDE LIJN



Materiaal

- Op de perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte groene hagen.
- Op perceelsgrenzen aan achterzijde coniferenhaag behouden.
- Bij zijkanten die grenzen aan het water is geen haag toegestaan, hier wordt een groen talud aangelegd.
- Een vlonder of terras aan het water, dient ondergeschikt te zijn aan het groene karakter van het talud.

Hoogte

- Bij voorkanten is een maximale hoogte van 0.8 meter toegestaan.
- Bij achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.
- Bij zijkanten die niet grenzen aan water is een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

VERHARDING

- De inrichting van de buitenruimte verwijst naar het landelijk karakter en het tuindersverleden. De inrichting is informeel en gaat uit van het delen van de ruimte door de verkeersgebuikers (geen trottoirs of banden).
- Openbaar parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen.
- De materialisatie sluit aan bij het informele karakter met een balans tussen verharding en groen. Materiaal- en kleurgebruik van verharding is terughoudend en in onderlinge overeenstemming en veroudert mooi, zoals gebakken klinkers voor de rijstraten, en half-open verharding voor parkeerzones. Lichtmasten zijn laag (4 meter), en eenvoudig vormgegeven.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kast, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied, en uitgevoerd in RAL-kleur 6009 (donkergroen). Het pompgemaal wordt landschappelijk ingepast in de berm.

BEPLANTING

- Er worden twee soorten bomen aangeplant: knotwilgen (Salix alba) en veldesdoorns (Acer campestre 'Elsrijk'). De wilgen staan rond het waterpartij en voor de rijwoningen langs het voetpad. Zij vervangen de oude essen en wilgen op deze plek. De esdoorns zijn te vinden in de tweede lijn tussen de parkeerplekken. Deze boomsoort verwijst naar de platanen aan het Sporthoekpad, de straat naar het sportpark. Er is specifiek gekozen voor de Veldesdoorn 'Elsrijk', omdat deze laag blijft (maximaal 12 meter) en geen licht wegneemt bij de woningen.
- Oevers zijn natuurlijk ingericht, waarbij het talud maximaal 1:3 wordt aangelegd.

BEHEER

Via de notariële akte van levering worden alle eigenaren verplicht tot het leveren van een bijdrage t.b.v. het onderhoud van het mandelige gebied, waaronder wegen, bermen, en waterlopen. Op deze wijze is het onderhoud van dit mandelige gebied gewaardborgd. De natuurvriendelijke oevers maken onderdeel uit van het totale mandelige (semi-openbare) gebied binnen het plangebied.



Afbeelding 17. Boomsoorten

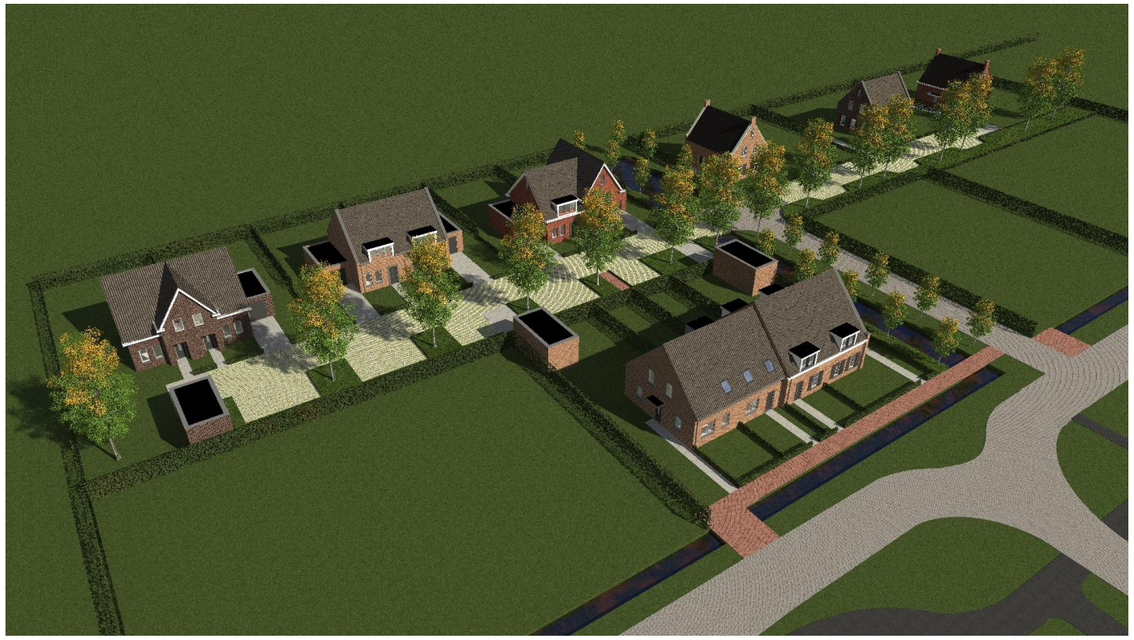
VERHARDING



BEPLANTING













Woningen Van Agtmaal aan de Hoeksekade te Lansingerland project
Impressies onderdeel
17 februari 2017 datum
- schaal

Hans Schneijderberg Architect
Marc Barben Architect

Brouwerstraat 3
4871 EG Etten-Leur
tel. 076 - 5011240
mob. 06 - 46205945
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

FORMULIER BEANTWOORDING TECHNSICHE VRAGEN TER VOORBEREIDING COMMISSIE BESPREKING	
Betreft commissie	o Ruimte dd. 8 oktober 2019
Nummer en naam agendapunt:	6b. Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B
Vraag van (fractie en cie lid invullen)	CDA, Charles van Harn
Vraag:	Kan het College aangeven waarom er voor gekozen is om nu alleen het bestemmingsplan " Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" ter advisering aan de raad voor te leggen terwijl er ook een nog deellocatie A bestaat?
Beantwoording:	Het bestemmingsplan voor deellocatie A (en bijbehorend beeldkwaliteitsplan) is al op 23 februari 2017 vastgesteld en op 19 april 2017 onherroepelijk geworden.

Raadsvoorstel

Datum Raad
31 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900099

Onderwerp
Vaststelling "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B"

Gevraagde beslissing
De Welstandsnota uit 2012 partieel te herzien door toevoeging van het "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" aan de Welstandsnota.

Samenvatting
Het "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" (hierna te noemen: beeldkwaliteitplan) geeft een toetsingskader voor de Welstand voor de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Hoeksekade Noord, deellocatie B. De bestaande welstandscriteria houden geen rekening met de woningbouwontwikkeling en het daarbij behorende ambitieniveau. Het beeldkwaliteitplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld door uw gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan heeft van 30 mei tot en met 10 juli 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze termijn geen (inspraak)reacties ingediend. Het "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

De vaststelling van het beeldkwaliteitplan vindt gelijktijdig met het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B” plaats. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een separaat voorstel ingediend bij uw gemeenteraad.

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 het beeldkwaliteitplan komen rechtstreeks voor rekening van de ontwikkelaar.

Verdere procedure
Publicatie in het gemeenteblad en ter inzage legging van het besluit en het vastgestelde beeldkwaliteitplan.

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
- Het beeldkwaliteitplan is afgestemd met de ontwikkelaar, de stedenbouwkundige en de welstandscommissie.

- Het ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft vanaf 30 mei tot en met 10 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen.

Duurzaamheid
De ontwikkelaar heeft in het stedenbouwkundig plan, dat ook onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst, een duurzaamheidsparagraaf opgenomen, met daarbij een overzichtslijst van maatregelen die worden genomen op het gebied van Water en Groen, Belevingswaarde en Leefkwaliteit, Mobiliteit en Buitenruimte en Energie en Materiaal gebruik. Deze zijn vertaald in het beeldkwaliteitplan.

Bijlage
1. Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B (I19.15989)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
De gewenste beeldkwaliteit voor de woningbouw op deellocatie B aan de Hoeksekade borgen in de Welstandsnota.

Argumenten
1. Er zijn geen reacties binnengekomen op het (ontwerp)beeldkwaliteitplan
In de periode dat het beeldkwaliteitplan ter inzage heeft gelegen zijn geen reacties ontvangen.

2. Het beeldkwaliteitplan geeft een toetsingskader voor de Welstand voor de beoogde ontwikkeling van deellocatie B aan de Hoeksekade
Gezien de oppervlakte van de locatie, het ontbreken van een bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke karakteristieken in het gebied in combinatie met de functiewisseling van het gebied van agrarisch naar wonen zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota niet goed bruikbaar. Het beeldkwaliteitplan geeft de welstandscommissie een toetsingskader voor de bouw van de woningen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Raadsbesluit

Datum Raad
31 oktober 2019
Registratienummer
BR1900099

Onderwerp
Vaststelling "Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- het “Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B"" (hierna te noemen: beeldkwaliteitplan) wordt toegevoegd aan de welstandsnota voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de woningen aan de Hoeksekade Noord, deellocatie B;
- het beeldkwaliteitplan een aanvullende werking heeft op de vastgestelde regels in de Welstandsnota in hoofdstuk 4.7;
- het beeldkwaliteitplan zes weken ter inzage heeft gelegen van 30 mei tot en met 10 juli 2019 en een ieder een inspraakreactie heeft kunnen indienen;
- er tijdens de inzageperiode geen inspraakreacties zijn ontvangen op het beeldkwaliteitplan.

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 het “Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B" aan de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

BEELDKWALITEITPLAN HOEKSEKADE NOORD

DEELLOCATIE B - BERGSCHENHOEK
LANSINGERLAND



STEDENBOUW & LANDSCHAP
URBAN JAZZ

COLOFON

In opdracht van:

KONINVEST VASTGOED B.V.
Damstraat 2
4701 GN Roosendaal
0165 -85 0138
www.koninvest.nl

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

Datum: 4 april 2018

/URBANJAZZDESIGN

@URBANJAZZDESIGN

INHOUD

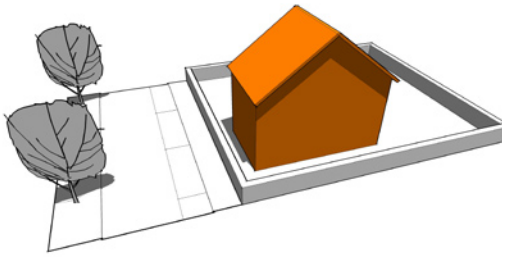
INSPIRATIEKADER

1. INLEIDING

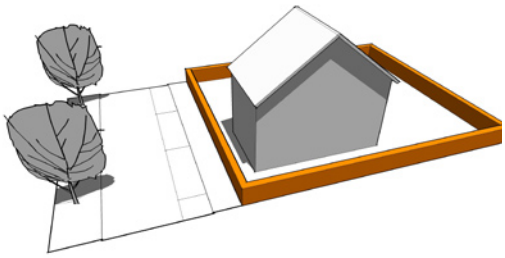
2. HET PLAN

BEELDKWALITEITSCRITERIA

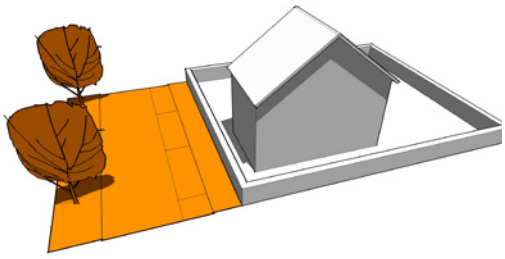
3. BEBOUWING

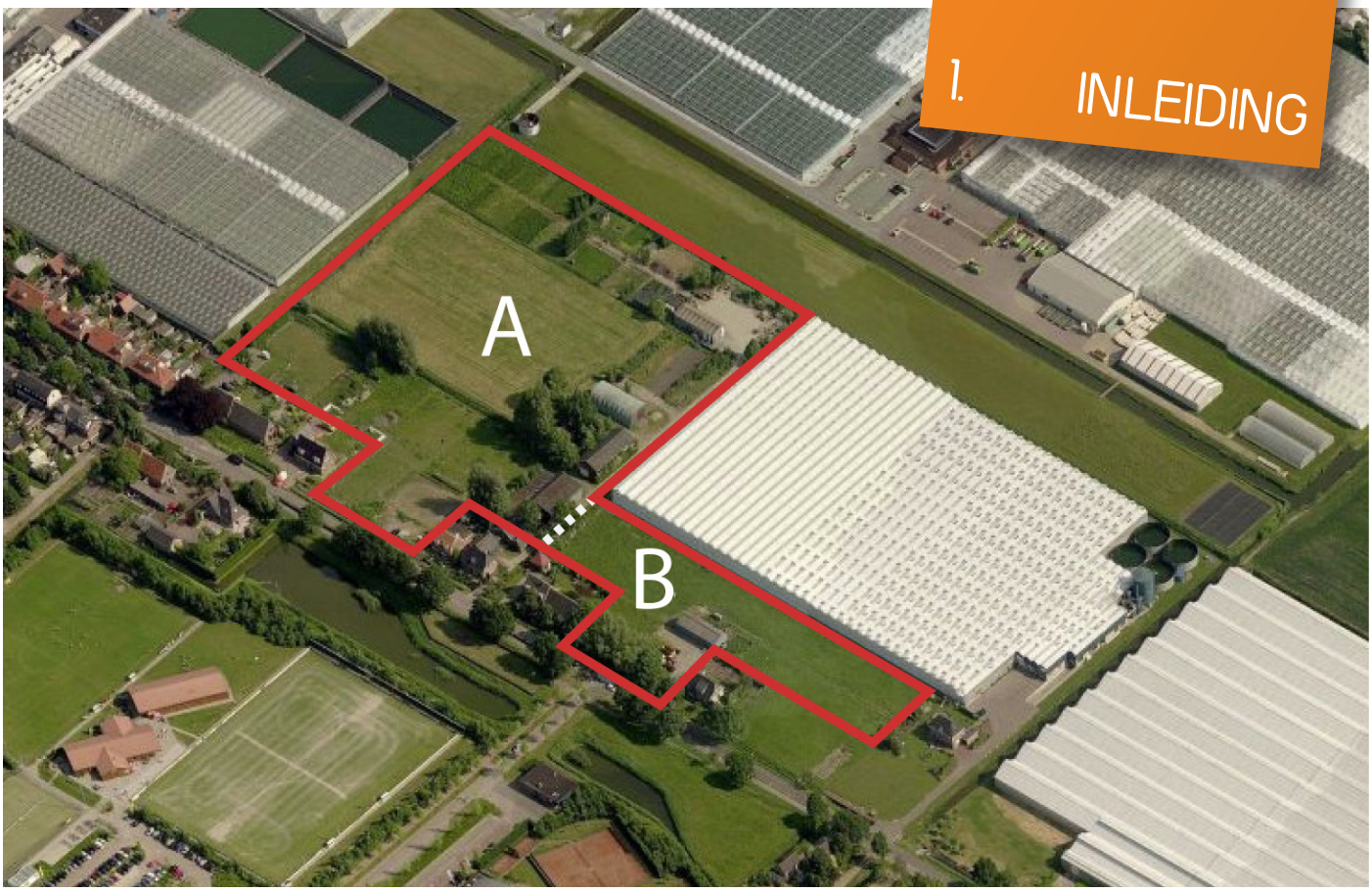


4. ERFAFSCHEIDING

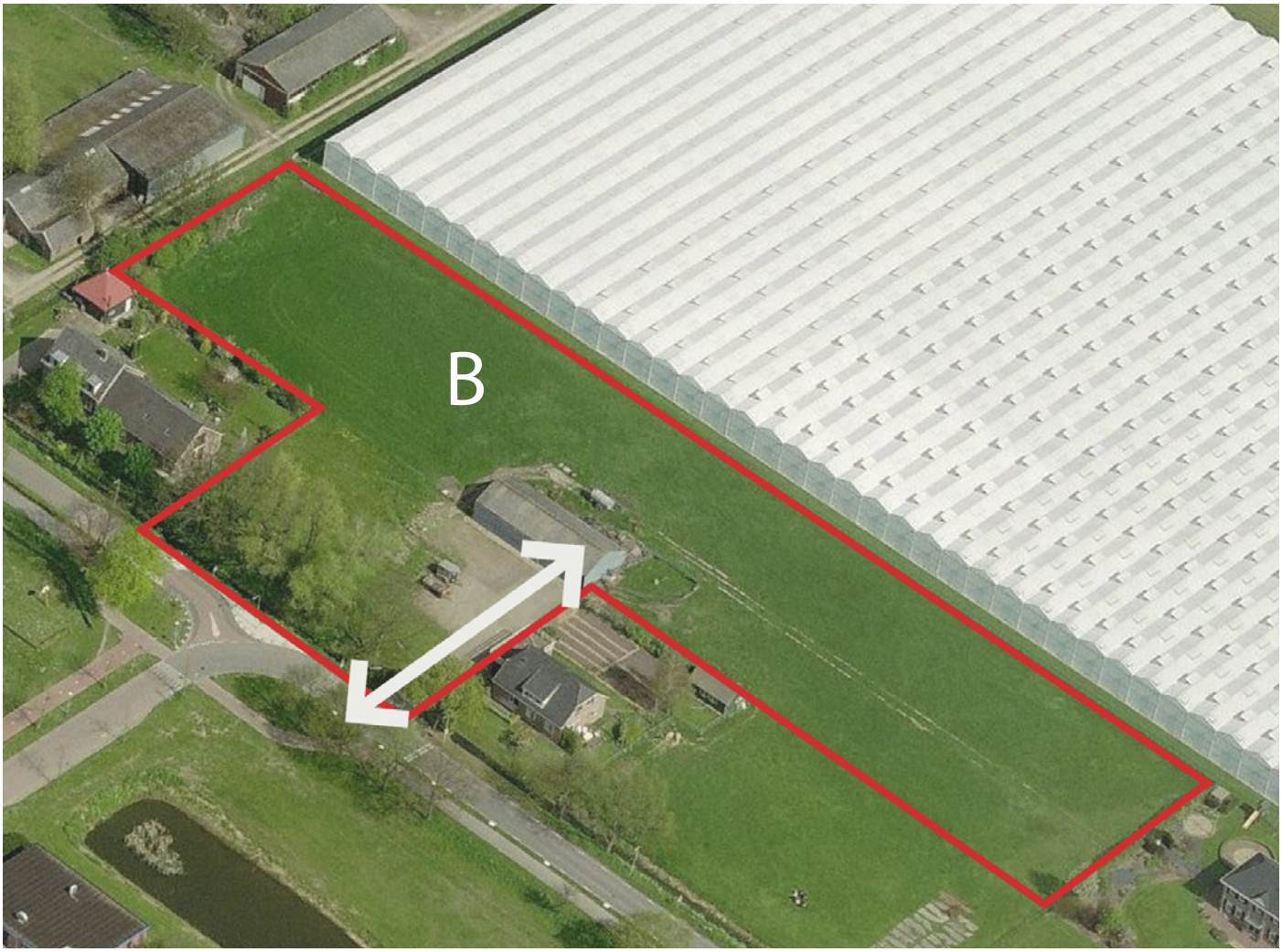


5. BUITENRUIMTE





Afbeelding 1. Ontwikkelingslocaties A en B



Afbeelding 2. Ontwikkelingslocaties B met toegangsweg

AANLEIDING EN INHOUD

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (A) en zuidelijk deel (B), zie afbeelding 1. Ten behoeve van beide deelgebieden gezamenlijk is een Programma van Eisen (Urban Synergy, januari 2015) opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locatiedelen vastgelegd.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2011 om de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw, is het voornemen en de intentie tot herontwikkeling van locatie B, afbeelding 2, nader onderzocht op haalbaarheid door Beethoven Participatiemaatschappij BV (hierna: BPM) in samenwerking met de gemeente Lansingerland.
Het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" staat de realisatie van dit woningbouwproject niet toe. Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Hoeksekade Noord deellocatie B wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van 13 woningen.

Ter ondersteuning van het toekomstig bestemmingsplan en als toetsingskader voor de welstand wordt dit beeldkwaliteitplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities voor de beeldkwaliteit vastgelegd. Dit document is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en beeldkwaliteitscriteria.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerpmogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is.

Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing en de randvoorwaarden uit het Programma van Eisen. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het beeldkwaliteitscriteria op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus heldere criteria opgesteld.

Ondanks dat wij er vanuit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit dezelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

2. HET PLAN



Afbeelding 3. Analyse ligging plangebied t.o.v. omliggende functies



Afbeelding 4. Het inrichtingsplan

BEELD EN IDENTITEIT

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Zie afbeelding 3. Het plangebied Hoeksekade Noord, zuidelijk deel is gelegen aan het einde van dit lint. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V, gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd. De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichting en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat in hoofdlijnen uit twee zones: het lint en de tweede lijn, zie afbeelding 5. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren op halfverharding.

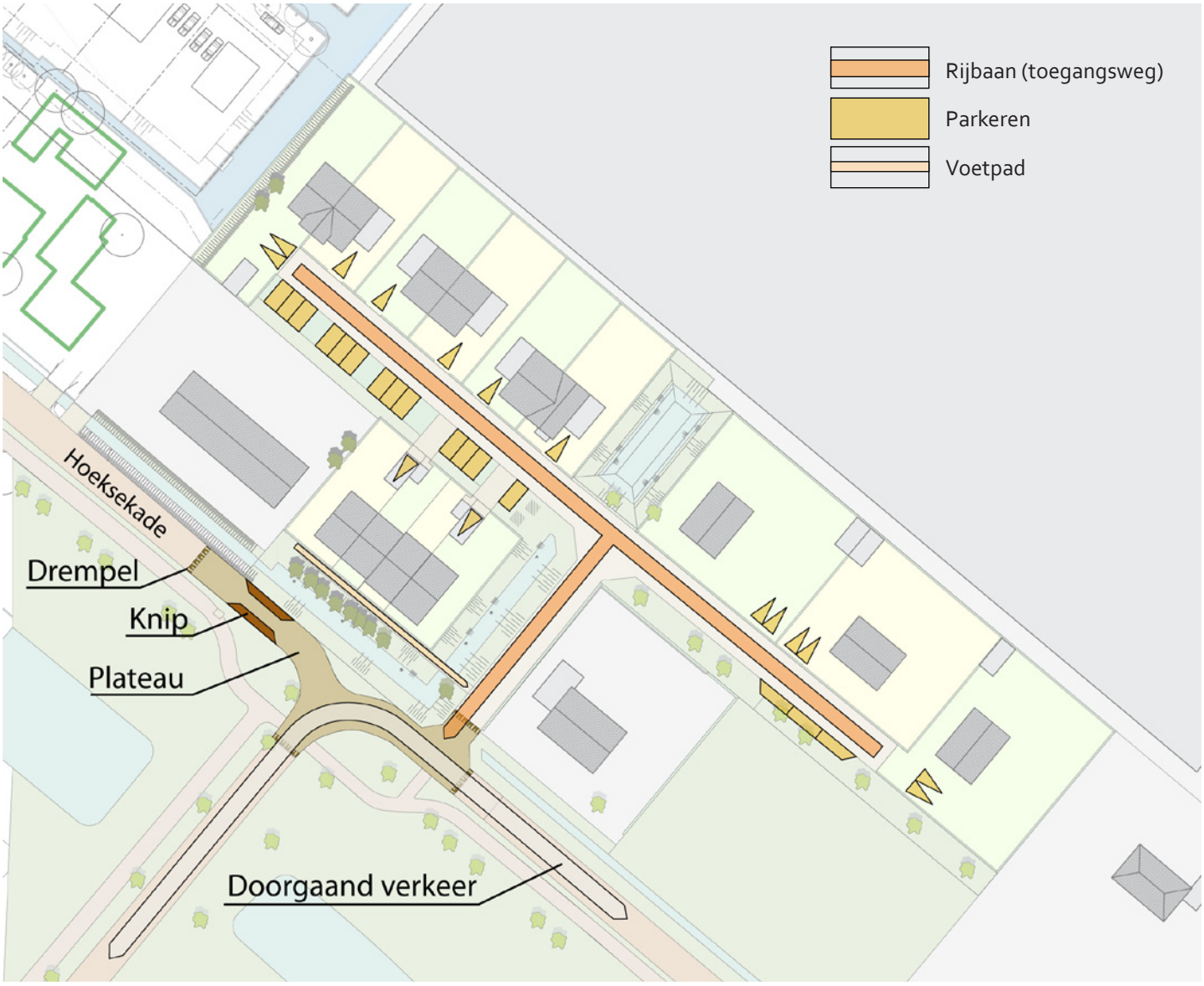
1. Het lint (eerste zone)
Deze eerste zone ligt aan de Hoeksekade en bestaat uit een rijtje van vier geschakelde woningen. Door de opzet die refereert aan de bestaande woningen is dit rijtje een natuurlijke voortzetting van de lintstructuur langs de Hoeksekade. De rijwoningen worden omkaderd door twee brede sloten aan de zuidwest en zuidoost zijde en bestaande bebouwing aan de noordwestzijde. Voor de woningen ligt een smal pad, zodat de woningen aan de voorzijde bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Aan dit pad worden knotwilgen aangeplant ter vervangen van de bestaande bomen. De rijwoningen zijn ook toegankelijk via de tweede zone, hier wordt ook de parkeerbehoefte opgelost.

2. De tweede lijn (tweede zone)
In de tweede zone zijn een zestal twee-onder-één-kap en drie vrijstaande woningen gesitueerd. De tweekappers staan meer westelijk en de vrijstaande woningen liggen oostelijk op het perceel, waardoor de dichtheid in zuidelijke richting afneemt. De tweede lijn wordt bereikt met een weg dat door de eerste zone naar de tweede lijn loopt. Deze weg wordt begeleidt door een brede groenstrook met esdoorns en water en loopt uit op een brede waterpartij met knotwilgen. Aan de noordzijde van deze waterpartij zijn de twee-onder-één-kap woningen gesitueerd en aan de zuidzijde de vrijstaande woningen.

In totaal komen er 13 nieuwe woningen, in drie woningtypologieën, vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Deze typologieën kennen een bepaalde eenheid qua architectuur, maar hebben ook behoorlijk wat verschillen, qua oriëntatie, situering op de kavel en architectonische uitwerking, waardoor er binnen het geheel een behoorlijke diversiteit is. Zie bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor een 3D impressie van het stedenbouwkundigplan.



Afbeelding 5. Zones verkavelingsplan



Afbeelding 6. Verkeer en parkeren

VERKEER EN PARKEREN

Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".
Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op de locatie van BPM worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.

De toekomstige bewoners / bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.

3. BEBOUWING





Afbeelding 7 & 8. Landelijk karakter met eigen identiteit, maar gezamelijke uitstraling







Afbeelding 9, 10 & 11. Materialisatie: natuurlijk en landelijk, steen en hout









Afbeelding 12, 13, 14 & 15. Sfeerbeelden van mogelijke bebouwing

In het totale plan wordt een beeldkwaliteit gevraagd die past bij het landelijke karakter van het gebied, in zowel de architectuur als de buitenruimte, en de erfscheidingen. Doordat het plangebied een op zichzelf staand gebied is, is er ruimte voor een ontwikkeling waarbij de beeldkwaliteit wordt gevormd door de architectuur in combinatie met de in mandeligheid / collectief uitgegeven buitenruimte. Navolgende criteria gelden voor de bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte:

ALGEMEEN

1. De bouw- en inrichtingsplannen krijgen aansluiting bij het groter geheel in het stedenbouwkundig plan alsook bij Deellocatie A. De verschillende onderscheidende woningen cq. woningtypes, identiteiten en woningtypes, worden met elkaar verbonden door een karakteristieke inrichting van het (semi-)openbaar gebied en de bebouwing.
2. De sfeer en het karakter van het gebied kan worden omschreven als landelijk, besloten, afwisselend en kleinschalig: van belang is de relatie met omliggend landschap en het uitzicht. De inrichting en de bebouwing past hier binnen.

BEBOUWING

1. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling (hoofdvorm is simpel en eenduidig) en is herkenbaar binnen de identiteit van het gebied.
2. De gebouwen zijn georiënteerd naar de Hoeksekade, hebben een enkele oriëntatie. Hoekwoningen hebben ook een representatieve zijgevel (raampartijen en/of entree) en een zijtuin met lage haag.
3. Het dak van de woningen is typerend voor het landelijk karakter.
4. Er is een evenwicht tussen compositie van de gevel en het bouwwerk / massavolume van de bebouwing als geheel.
5. Materialisatie en detaillering zijn duurzaam, hoogwaardig en ondersteunen het landelijke karakter van de woning en het gebied (gebruik van hout, glas, baksteen, pannendaken). Verder zijn materialisatie, detaillering en kleurgebruik zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben.
6. Zonnepanelen worden zo goed mogelijk ingepast binnen de architectuur van het gebouw, rekening houdend met oriëntatie, compositie van de gevel of dakvlak, en de kleurstelling.
7. Bijgebouwen zijn in massa en materialisering ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en zijn in hun uitstraling verwant aan het hoofdgebouw.

Zie ook bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor referenteis. Een gedetailleerde toelichting op de architectuur van de bebouwing is te vinden in het "toetsingskader bebouwing" op pagina 12 en 13.

SITUERING

Positie	• De woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn.
Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	• Situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in bestemmingsplan

MASSA EN VORM

Bouwlagen	• Max. 1 laag plus kap (goothoogte max. 4 m bouwhoogte max. 9 m).
Gevelbreedte	• De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan, waarbij de rijwoningen de uitstraling van 1 pand dienen te krijgen.
Gevelvorm	• Toepassen van dakoverstek of topgevels. • In rij aaneengesloten woningen is een verspringing mogelijk ter geleding van gevelwand.
Kapvorm en -richting	• Tussen 30° en 50° • Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. • Zadeldak (eventueel met wolfseind) of mansardekap. • Zowel langs als dwarskappen toegestaan.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	• Maximaal 1 laag. • Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.

GEVELKARAKTERISTIEK

Geleding	• Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
Oriëntatie	• Op de Hoeksekade. • Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Bijvoorbeeld een zijgevel met raampartijen en/of entree.
Gevelbeëindiging	• Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
Vormgeving	• De architectuur is landelijk sober. Gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgegeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn. • De woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande polderlint in de omgeving.
Plasticiteit	• Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. • Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende kopgevel) of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
Detaillering	• Architectuur wordt gekenmerkt door een sobere detaillering zoals het toepassen van beperkte en sobere vormgegeven verbijzonderingen in het metselwerk, sobere en slanke maar duidelijk zichtbaar lijstwerk, uitkragend metselwerk bij tuitgevels (zgn. oren). • Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. • Roedenverdeling in het raam maximaal vierruits.

MATERIALISERING

Gevel

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. De kleur is rood of aardetinten.
- Incidenteel is een gekeimde gevel mogelijk, mits in lichte kleur.
- Houten geveldelen zijn toegestaan, mits ondergeschikt.
- Geen plaatmaterialen als vlakken in gevels.
- Geen grote contrasten in kleur binnen bouwkundige eenheid.
- Schilderwerk in wit of in donkere (gedekte) kleuren.

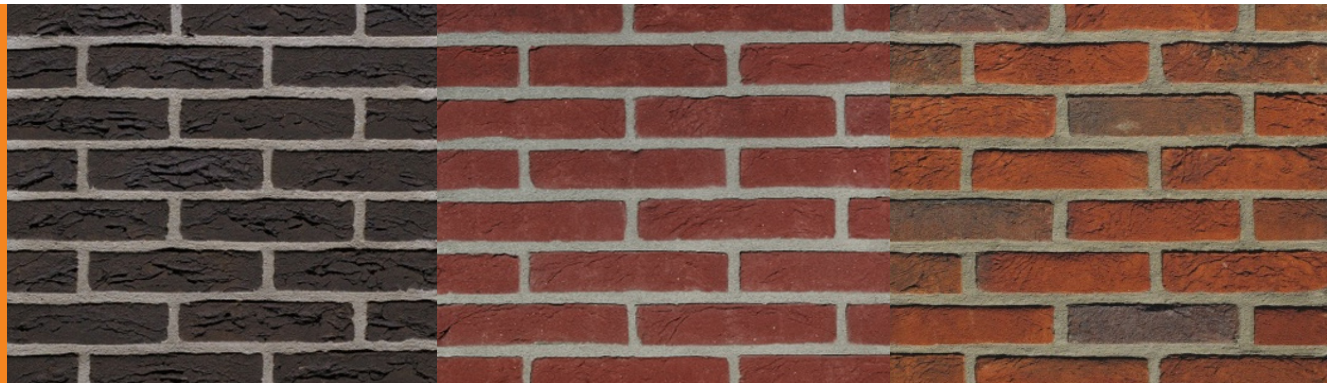
Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is toegestaan.
- Donkere dakpannen (zwart/antraciet).
- Indien zonnepanelen worden aangebracht, dienen deze zo goed mogelijk geïntegreerd te worden in het dak.

Bijgebouwen

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of hout, al dan niet gepotdekseld.
- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.

GEVELMATERIAAL



GEVELDEELMATERIAAL



DAKBEDEKKING



4. ERFAFSCHEIDING

ALGEMEEN

1. Erfafscheidingen hebben een natuurlijke uitstraling, afgestemd op de ligging in het plan conform het onderstaande schema. Erfscheidingen zijn van inheemse beplanting met ecologische waarde zoals liguster- en meidoornhagen, of hekwerken met gemengde klimplanten (bv. hedera met clematis).
2. Schuttingen grenzend aan openbaar gebied of water zijn niet toegestaan, berging moeten achter de groene haag komen te staan.
3. Erfscheidingen aan de waterzijde zijn uitgevoerd als een natuurlijk groen talud.



Afbeelding 16. Erfafscheidingen

HET LINT



Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een groene haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen zowel voor de voorgevel als zijgevel is een hoogte tot 0,8 meter toegestaan.
- Aan de zijkant en achterzijde is een haag van max. 2 meter toegestaan.

DE TWEEDE LIJN



Materiaal

- Op de perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte groene hagen.
- Op perceelsgrenzen aan achterzijde coniferenhaag behouden.
- Bij zijkanten die grenzen aan het water is geen haag toegestaan, hier wordt een groen talud aangelegd.
- Een vlonder of terras aan het water, dient ondergeschikt te zijn aan het groene karakter van het talud.

Hoogte

- Bij voorkanten is een maximale hoogte van 0.8 meter toegestaan.
- Bij achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.
- Bij zijkanten die niet grenzen aan water is een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

VERHARDING

- De inrichting van de buitenruimte verwijst naar het landelijk karakter en het tuindersverleden. De inrichting is informeel en gaat uit van het delen van de ruimte door de verkeersgebuikers (geen trottoirs of banden).
- Openbaar parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen.
- De materialisatie sluit aan bij het informele karakter met een balans tussen verharding en groen. Materiaal- en kleurgebruik van verharding is terughoudend en in onderlinge overeenstemming en veroudert mooi, zoals gebakken klinkers voor de rijstraten, en half-open verharding voor parkeerzones. Lichtmasten zijn laag (4 meter), en eenvoudig vormgegeven.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kast, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied, en uitgevoerd in RAL-kleur 6009 (donkergroen). Het pompgemaal wordt landschappelijk ingepast in de berm.

BEPLANTING

- Er worden twee soorten bomen aangeplant: knotwilgen (Salix alba) en veldesdoorns (Acer campestre 'Elsrijk'). De wilgen staan rond het waterpartij en voor de rijwoningen langs het voetpad. Zij vervangen de oude essen en wilgen op deze plek. De esdoorns zijn te vinden in de tweede lijn tussen de parkeerplekken. Deze boomsoort verwijst naar de platanen aan het Sporthoekpad, de straat naar het sportpark. Er is specifiek gekozen voor de Veldesdoorn 'Elsrijk', omdat deze laag blijft (maximaal 12 meter) en geen licht wegneemt bij de woningen.
- Oevers zijn natuurlijk ingericht, waarbij het talud maximaal 1:3 wordt aangelegd.

BEHEER

Via de notariële akte van levering worden alle eigenaren verplicht tot het leveren van een bijdrage t.b.v. het onderhoud van het mandelige gebied, waaronder wegen, bermen, en waterlopen. Op deze wijze is het onderhoud van dit mandelige gebied gewaardborgd. De natuurvriendelijke oevers maken onderdeel uit van het totale mandelige (semi-openbare) gebied binnen het plangebied.



Afbeelding 17. Boomsoorten

VERHARDING



BEPLANTING





Raadsvoorstel

Datum Raad
31 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900103

Onderwerp
Bestemmingsplan Oudeland fase 1

Gevraagde beslissing

1. De “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1“, inclusief beeldkwaliteitsplan, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 12 februari 2018, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Lansingerland ligt midden in de Metropool Rotterdam Den Haag en is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Om ervoor te zorgen dat er voldoende werkgelegenheid is, ontwikkelt de gemeente bedrijventerreinen met verschillende karakters. Eén van die bedrijventerreinen is het Bedrijvenpark Oudeland waar de gemeente een hoge kwaliteit nastreeft. Voor de ontwikkeling van dit bedrijvenpark geldt het bestemmingsplan “Oudeland” uit 2011.
Naar aanleiding van de motie ‘Optimaal benutten bedrijventerreinen’ (M2016-34) heeft in maart 2017 een netwerkbijeenkomst plaatsgevonden met ondernemers. Eén van de uitkomsten was dat het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Oudeland ruimer en flexibeler moet worden. Om een beter werkbaar bestemmingsplan te hebben voor het deel van het bedrijventerrein ligt nu het bestemmings-plan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 -fase 1” voor, inclusief een herzien beeldkwaliteitsplan. Op 18 juli 2019 is het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 al door de raad vastgesteld.

In april-juni 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan) voor een ieder ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de ” Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, en hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant voor de beroepstermijn;

- worden de reclamanten per brief geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en de beroepsprocedure;
- worden de overlegpartners in kennis gesteld.

Juridische aspecten
De inhoud en procedure voor de bestemmingsplan is geregeld In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroepschrift indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
Voordat gestart is met de bestemmingplannen voor Oudeland zijn de huidige ondernemers van Oudeland uitgenodigd. Met de ondernemers is besproken wat de mogelijkheden zijn voor flexibiliteit en welke kwaliteit zij willen behouden.

Tijdens de inspraakperiode was er voor het bedrijvenpark Oudeland fase 1 en fase 2 een bestemmingsplan opgesteld. Er is gelegenheid geboden tot inspraak op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Eén bewoner stuurde een inspraakreactie, deze had betrekking op fase 2. Naar aanleiding van deze inspraakreactie hebben we met twee bewoners gesproken.
Over het plan voerden we vooroverleg met de overleginstanties zoals de provincie.
In de Nota inspraak en overleg vatten we de inspraak- en overlegreacties samen en voorzagen we deze van een reactie. Dat leidde tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
De ondernemers van Oudeland waren uitgenodigd voor een bijeenkomt over het voorontwerp-bestemmingsplan maar wegens gebrek aan aanmeldingen is deze bijeenkomst niet doorgegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan lagen vanaf 26 april 2019 ter inzage. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen. bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.
De ingediende zienswijzen betrokken wij bij het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan.
Na de besluitvorming door het college zijn de reclamanten geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad.

Duurzaamheid
Het bestemmingsplan voorziet in een hoogwaardige en daarmee duurzame inrichting van het bedrijvenpark. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn mogelijkheden en inspirerende beelden opgenomen voor het beperken van energieverbruik, circulariteit en klimaat adaptatie. Dit beeldkwaliteitsplan gebruiken we in gesprekken met initiatiefnemers.

Bijlagen
- Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, T19.11747
- Vast te stellen bestemmingsplan “ Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” inclusief beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland, T19.13015
- Nota Inspraak en overleg, T18.13719
- Motie ‘Optimaal benutten bedrijventerreinen’ M 2016-34, T16.14804
- Verslag bijeenkomst met ondernemers d.d. 20 februari 2018, T18.03517
- Zienswijze 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta, I19.13221 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)

- Zienswijze 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V., I19.13374 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)
- Zienswijze 3: Little Hotspot V.O.F., I19.13376 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)
- Zienswijze 4: Omwonende, I19.13380 (stuk bevat persoonsgegevens en is geplaatst in iBABSmap stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Beoogde resultaat
De verkoopbaarheid van de gronden op het bedrijvenpark Oudeland te bevorderen met behoud van de kwaliteit van het bedrijvenpark. Dit leidt tot meer werkgelegenheid in de gemeente en tot een sterkere economische positie.

De kernargumenten
1.1 De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. De reacties hebben we samengevat en van een antwoord voorzien in de "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1".
Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.
Op grond van de zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:
- toestaan van meerdere horecavestigingen binnen een nieuwe horecalocatie. Daarbij is de maximale omvang van de horecalocatie begrensd tot 2500 m² bedrijfsruimte;
- binnen de horecalocatie is tot maximaal 25% van de bedrijfsruimte aan onderschikte activiteiten toestaan. Dit is evenveel als bij de hotelfunctie in fase 2;
- In het bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De voornaamste aanpassing is de regeling voor de bescherming van de gasleiding. Deze is in overeenstemming gebracht met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland fase 2.

2.1 *Het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden en is flexibeler dan het huidige bestemmingsplan*
In het geldende bestemmingsplan is de locatie van de bouwblokken zeer nauwkeurig vastgelegd. De gebouwen moeten in de hoeken staan. Er zijn meerdere kavels die niet haaks zijn waardoor er niet haakse gevels aangelegd moeten worden. Om hiervan af te kunnen wijken moet er een afwijkings-/ vrijstellingsprocedure doorlopen worden.
Het voorgestelde bestemmingsplan is flexibeler en het is mogelijk om maatwerk toe te passen zonder dat er een ruimtelijke procedure doorlopen hoeft te worden. Alleen de belangrijkste rooilijnen zijn voorgeschreven. Hiervan kan, indien de stedenbouwkundige akkoord is, afgeweken worden zonder dat er een aparte procedure doorlopen hoeft te worden.
De toegestane functies en bedrijven zijn gelijk gebleven ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan met uitzondering van de mogelijkheid om op basis van het voorliggende bestemmingsplan een extra horecalocatie te vestigen.

2.2 De belangrijkste waarden van Oudeland zijn behouden.
Voor het bedrijvenpark Oudeland wordt een hoge kwaliteit nagestreefd. Ook de huidige ondernemers hechten hier waarde aan. De belangrijkste elementen die bijdragen aan de hoge waarden blijven daarom gehandhaafd met het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Dit is onder andere het brede profiel van en het niveauverschil langs de Marconisingel en de beeldkwaliteitseisen.

2.3 Het beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor het bestemmingsplan en welstand.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland fase 2 is het beeldkwaliteitsplan door de raad vastgesteld als toetsingskader voor welstand. Dit beeldkwaliteitsplan hoeft dus daarom niet meer opnieuw vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk*.
Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat de gemeente alle gronden in eigendom had ten tijd van het eerste bestemmingsplan en het kostenverhaal via de gronduitgifte geregeld is.

Raadsbesluit

Datum Raad
31 oktober 2019
Registratienummer
BR1900103

Onderwerp
Bestemmingsplan Oudeland fase 1

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en het beeldkwaliteitsplan met ingang van 26 april 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de ter inzage legging op 25 april 2019 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 4 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen zijn;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” zijn weergegeven;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” zijn weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;
- het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm zijn vastgelegd en worden vastgesteld.

Gelet op
- artikelen 3.1, 3.8, 6.4 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluit(en)

1. De “Nota zienswijzen en staat van wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1“, inclusief beeldkwaliteitsplan, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 12 februari 2018, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen “Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1

Identificatiecodes: NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW
Corsanummer: T19.11747

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Zienswijzen **2**
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze 2
4
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 8

Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen

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 (§ 1.2), een weergave van de 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 (§ 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1' – met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW, inclusief beeldkwaliteitsplan tot en met 6 juni 2019 ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer http://1621.ropubliceer.nl/.
Gedurende de ter inzage termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde plannen in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta**
   Brief d.d. 3 juni 2019, ingekomen 4 juni 2019 (I19.13221)

2. **Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V.**
   Brief d.d. 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13374)

3. **Reclamant 3: Little Hotspot V.O.F.**
   Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 5 juni 2019 (I19.13376)

4. **Reclamant 4: Omwonende**
   Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13380)

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta
Natuur- en Vogelwacht Rotta heeft een zienswijze ingediend tegen zowel Bedrijvenpark Oudeland fase 1 als fase 2. De zienswijze is in het kader van Bedrijvenpark Oudeland fase 2 al beantwoord. Voor de volledigheid is hieronder de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijze en staat van wijzigingen Bedrijvenpark Oudeland fase 2, Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A 2e herziening en Omgevingsvergunning kavel A6-A7' weergegeven.

Samenvatting
In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant (opgenomen in de Nota inspraak en overleg) stelt het college: *"de verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven"*. Reclamant constateert dat dat niet het geval is. Het vrij liggende fietspad ontbreekt op de verbeelding, terwijl de verhoogde berm (grondwal) die het toeristische fietspad al jaren van het industrieterrein scheidde, verdwenen is. In plaats daarvan is er een brede en diepe geul gegraven en vervolgens gevuld met zand. Blijkbaar bedoeld als basis voor een zeer brede weg. Tussen fietspad en weg resteert nog een berm van 50 centimeter. Dat alles voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De waarde van het provinciale fietspad is door deze actie geminimaliseerd. In plaats van over een fietspad te rijden langs een grondwal met opgaande begroeiing aan één kant en de Bovenvaart met Bergboezem aan de andere kant, een soort oase, rijdt de geplaagde fietser nu langs een industrieterrein met een foeilelijke bebouwing van megalomane afmetingen en daarbij, als de weg klaar is, allerlei zwaar verkeer. Over bedrijvenpark gesproken. Dat allemaal direct aansluitend aan natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Een aanfluiting voor de gemeente Lansingerland!

Reclamant vraagt de gemeenteraad aan het college op te dragen de oorspronkelijke situatie te herstellen door in ieder geval de grondwal c.q. verhoogde berm tussen fietspad en weg opnieuw aan te brengen en te beplanten. Dit vervolgens duidelijk aan te geven op de verbeelding als een groene afscheiding tussen fietspad en industrieterrein. Zo wordt in ieder geval het fietspad weer de moeite waard!

Reactie
Het bleek een misverstand dat de genoemde grondwal behouden kon worden. Dit was een voorbelasting om het terrein zettingsvrij te maken voor de geplande infrastructuur. Dit is ook de reden dat deze wal inclusief beplanting verwijderd is. Zowel in het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de functie verkeer opgenomen.
Op het moment wordt er gewerkt aan een groenplan. Er is contact gelegd met Rotta om mee te denken over de dit groenplan en dan met name de aansluiting tussen het bedrijventerrein en de Groenzoom.

Toevoeging. In fase 1 is het groen voor het grootste gedeelte al gerealiseerd. De Marconisingel van fase 1 is betrokken in het groenplan van fase 2, waardoor er één landschappelijk beeld ontstaat. Bij de uitwerking van het groenplan fase 2 is Rotta inmiddels betrokken en positief over het groenplan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V.
Samenvatting
In 1984 is het mengvoederbedrijf tot de slotsom gekomen dat de locatie in het centrum van Berkel nabij woningen, gezien de milieunormen niet meer wenselijk was. De kosten voor de bedrijfsverplaatsing zijn voor het bedrijf niet op te brengen. Daarnaast maakt de ontwikkeling van Berkel Centrum West een verdere ontwikkeling van Treurniet op de locatie niet mogelijk. Er zijn meerdere mogelijkheden onderzocht om de bedrijfsverplaatsingen financieel mogelijk te maken:

- een ISV-bijdrage (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing);
- herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Deze mogelijkheden leverde niet het gewenste resultaat op waardoor besloten is de productie te staken en het bedrijf als handelsonderneming voort te zetten. Het bedrijf wordt daarmee een groot- en detailhandelsbedrijf. Als mogelijke nieuwe locatie is door de gemeente meerdere keren het bedrijvenpark Oudeland genoemd.
Momenteel zijn kavel B8 en C1 op Oudeland in beeld. Voor deze locaties is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Binnen deze bestemming is groot- en detailhandel toegestaan maar dusdanig beperkt dat Treurniet zich daar niet kan vestigen. Treurniet verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de groot- en detailhandel in diervoerders zich hier kan vestigen. Zowel voor het bedrijf als de gemeente is het wenselijk, bij gebrek aan alternatieve locaties, dat het bedrijf zich op Oudeland kan vestigen. De gemeente heeft herhaaldelijk het vertrouwen gewekt mee te werken aan een dubbelbestemming op het bedrijventerrein.

Reactie
Binnen het bestemmingplan is groothandel in veevoeder toegestaan binnen de zones die bestemd zijn voor categorie 3.1 bedrijven of hoger. Op de genoemde kavels is deze categorie toegestaan. In dit geval wordt detailhandel gezien als ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit. Deze detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 50 m². Ook in het geldende bestemmingplan was dezelfde regeling voor ondergeschikte detailhandel opgenomen. Ook op grond van provinciaal beleid is het niet toegestaan om meer detailhandel mogelijk te maken dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.
De genoemde maat voor ondergeschikte detailhandel is reeds aan de ondernemer doorgegeven.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 Little Hotspot V.O.F.
Samenvatting
De indiener is bezig met initiatief (op kavel B8) om te komen tot een horecaontwikkeling (Foodspot en/of wereldkeuken) met leisure activiteiten. De initiatiefnemer vraagt in hoeverre het met de gemeente besproken plan past binnen het bestemmingsplan.
Verzocht het volgende in het bestemmingsplan mogelijk te maken voor zover dat al niet het geval is:

1. een oppervlakte van 2.500 m² voor horeca en/of leisure voor meerdere ondernemingen met één entree. Volgens het bestemmingsplan is 900 m² toegestaan. Dit is niet rendabel.
2. zalenverhuur (alleen overdag);
3. 2 bouwlagen voor parkeren, 2 bouwlagen voor horeca e.d. en één ondergeschikte laag;
4. parkeren naast/onder het gebouw. Dit zal ongeveer 2000 m² zijn;
5. twee in en uitritten: één voor laden en lossen en één voor bezoekers;
6. voor het horeca en leisure deel een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² en voor het kantoordeel 2,5 per 100 m²;
7. het plaatsen van een reclamemast;
8. meerdere bedrijfsnamen op de gevel.

Reactie
Ad 1. Binnen het bestemmingsplan is naast de bestaande horecavestiging van 900 m² één extra horecavestiging uit categorie 1 toegestaan al dan niet met vergader-/zalen accommodatie. Onder categorie 1 vallen horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanterie, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 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;

Een restaurant met wereldkeuken valt onder bovenomschreven mogelijkheid.
Voor de extra horecavestiging is geen maat opgenomen. Wel is het aantal begrensd op één vestiging. Meerdere vestigen al dan niet onder 1 dak is in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien het ruimtelijke geen verschil maakt of er één of meerdere vestigingen aanwezig zijn zal het bestemmingsplan dusdanig aangepast worden dat er op één locatie horeca is toegestaan van maximaal 2.500 m² b.v.o. We willen voorkomen dat er op meerdere locaties horeca gevestigd kan worden.
Er is niet aangegeven dat er ondergeschikt andere activiteiten zijn toegestaan. Het is wel voor te stellen dat deze tot de mogelijkheid behoren. In het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – fase 2 is opgenomen dat bij de horecafunctie niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken is voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten. Deze toevoeging zal ook opgenomen worden aan de horecamogelijkheid in fase 1.

Ad 2. Zalenverhuur is toegestaan.

Ad 3. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte 12 m toe. 30% van het gebouw mag 3 m hoger worden of 15 % van het gebouw mag 6 m hoger worden.

Ad 4. Het parkeren onder het gebouw is mogelijk zolang het binnen het beeldkwaliteitsplan (check met supervisor) en bouwhoogte past. Maaiveldparkeren naast het gebouw kan op die plekken waar niet in gevellijn gebouwd hoeft te worden.

Ad 5. Op grond van het beeldkwaliteitsplan is maximaal één inrit voor verkeer per kavel toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn.

Ad 6. Voor een restaurant geldt een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Voor de ondergeschikte kantoorruimte geldt een parkeernorm van 2,1 per 100 m² b.v.o. Voor eventuele ondergeschikte leisure activiteit zal het van de activiteit afhangen wat de parkeernorm is. Het is ter beoordeling van de verkeerskundige of er een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. De verkeerskundige heeft op grond van een plan waarbij is uitgegaan van lunchroomachtige horeca aangegeven dat een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² aangehouden kan worden. Indien dit nog steeds het plan is dan kan de genoemde parkeernorm aangehouden worden. Als het type horeca veranderd dan zal de verkeerkundige opnieuw beoordelen of van de 13 parkeerplaatsen per 100 m² horeca afgeweken kan worden

Ad 7. Er is een vlaggenmast van 9 m toegestaan. Andere vormen van reclamemasten zijn niet toegestaan.

Ad 8. In paragraaf 5.1 van het beeldkwaliteitsplan is aangegeven waar reclame op de gevel aan moet voldoen. Hierin is o.a. bepaald dat er 1 reclame-uiting per gevel is toegestaan.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Regels:
Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

a. ‘één horecavestiging’ vervangen door ‘één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.’

b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m^2 b.v.o.'

c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Reclamant 4

Samenvatting

De indiener is het niet eens met de volgende verruimingen van het bestemmingsplan zodat er grotere complexen kunnen ontstaan. De volgende punten worden in dat kader benoemd:

1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd i.v.m. vragen uit de markt. Een goede onderbouwing hiervan ontbreekt. Het is onvoldoende duidelijk dat er vraag is naar ruimere complexen. Het blijkt dat deze gebouwen lastig te vullen zijn.
2. Het verhogen van de bouwhoogten omdat de bebouwing dan meer in het zicht van de woning van reclamant komt te staan en boven de woningen uitkomt.
3. Het clusteren van percelen omdat er grotere en massalere bouwblokken mogelijk zijn.
4. Het is met de grotere bouwvolumes niet meer goed mogelijk om hier vanuit welstandscriteria nog invloed op uit te oefenen en het karakter van het landelijk gebied wordt in de omgeving van de Molenweg verstoord. Er wordt gesteld dat de wijzigingen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dit is niet onderbouwd.
5. Het toevoegen van horecamogelijkheden kan extra geluid en verlies van privacy geven.
6. Door het verruimen van de mogelijkheden voor zwaardere milieucategorieën kan meer milieudruk ontstaan. Het is niet in beeld gebracht wat een ruimere milieucategorie voor invloed heeft op de omgeving.
7. De indiener vreest dat er meer verkeerdruk op de ontsluitingswegen naar de snelweg ontstaan.

Reactie

Ad 1. Wij merken op dat er behoefte bestaat uit grotere bedrijfskavels. Niet alleen vanuit ontwikkelende partijen maar ook vanuit eindgebruikers. Vooral binnen de logistieke sector speelt dit. Dat is ook de reden dat voor fase 2 mogelijkheden zijn gecreëerd om grotere bedrijfskavels te ontwikkelen. Voor fase 1 zijn de kavels zowel wat betreft oppervlakte als hoogte gelijk gebleven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ad 2 Voor fase 1 zijn de bouwhoogten niet aangepast.



Huidige bestemmingsplan *Bedrijvenpark Oudeland--2019 fase 1*

Ad 3 In dit deel van het bedrijvenpark zijn de bouwvlakken niet samengevoegd. Voor dit deel van bedrijventerrein is de verkaveling kleinschaliger dan voor fase 2.

Ad 4. Met het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewenste kwaliteit van het bedrijvenpark. Het beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Ook voor de grotere bouwvolumes zal aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voldaan moeten worden. Het beeld-kwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand.

Ad 5. Binnen het bestemmingsplan wordt een horecavestiging mogelijk gemaakt voor de horeca die onder categorie 1 valt: horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 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;

De verwachting is dan ook niet dat een dergelijke horecavestiging tot (geluids)overlast zal leiden.

Ad 6. De zonering met toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein (zowel voor fase 1 als voor fase 2) zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestem-mingsplannen. Deze zonering is bepaald op basis van de afstanden tussen bedrijven en woningen zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst.

Ad 7. Het te bebouwen oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De hoeveelheid verkeer die kan ontstaan als gevolg van de ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan en die kan ontstaan op basis van de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland fase 1 en fase 2 zal dan ook gelijk zijn. Wij baseren ons hierbij op landelijke richtlijnen en rekenmethodiek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/ verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

<u>Verbeelding</u>
Geen aanpassingen

<u>Regels</u>
Art 1.83 Recreatie – in richting
Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.
Toelichting:
Het is niet wenselijk

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.
Toelichting:
Er werd per abuis verwezen naar het verkeerde lid. Dit is gecorrigeerd.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn
Toelichting:
De regeling is kloppend gemaakt voor de situaties waarbij een groter deel van de gevellijn bebouwd wordt dan het minimaal opgenomen percentage.

Artikel 8 Leiding - Gas
- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
  Toelichting: Op basis van een zienswijze van de Gasunie zijn in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019- fase 2 de bovengenoemde aanpassingen doorgevoerd. Om eenduidige regels te hanteren is het wenselijk deze aanpassingen ook door te voeren in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – fase 1.

Artikel 13.6 vervalt
Toelichting:
In dit artikel is hetzelfde geregeld als in artikel 13.3 onder b.

Toelichting

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

3 Overzicht wijzigingen

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

<u>Regels bestemmingsplan</u>
Art 1.83 Recreatie – in richting
Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.
Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn
Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.

Artikel 13.6 vervalt

<u>Toelichting bestemmingsplan</u>
Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"
Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2”
Bestemmingsplan “Oudeland 2019 – Wonen”



31 oktober 2019 **Vast te stellen bestemmingsplan**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1"
Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2”
Bestemmingsplan “Oudeland 2019 – Wonen”

Vast te stellen bestemmingsplan

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Plannummer Fase 1: NL.IMRO.1621.BP0187-VAST
Plannummer Fase 2: NL.IMRO.1621.BP0201-VAST
Plannummer Wonen: NL.IMRO.1621.BP0204-ONTW

Datum: 31 oktober 2019
Werknummer: 618.102.10

KuiperCompagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	**Document**	**Opmerkingen**
Concept	17 mei 2018	Concept	
Voorontwerp	29 juni 2018		
• **Inspraak** • **Overleg**	17 juli t/m 10 september 2018		
Ontwerp	1 april 2019		Gesplitst in twee deelplangebieden
Terinzagelegging	26 april 2019 t/m 6 juni 2019		
Vast te stellen	31 oktober 2019		Verdere opsplitsing van fase 2: totaal 3 deelplannen. De opsplitsing heeft geen gevolgen voor de procedure van Fase 1. De toelichting blijft ongewijzigd. Wel zijn op basis van de ingediende Zienswijzen de regels op enkele onderdelen aangepast
Vaststelling			

Projectleider gemeente: mevrouw drs. J. van Dijk
Projectleider KuiperCompagnons: mevrouw J.M. Verweij BBE

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	**Inleiding**	**1**
1.1.	Bij het plan behorende stukken	1
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	**Planbeschrijving**	**5**
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	7
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Ontwikkelingen	7
2.4.	Juridische aspecten	12
3	**Ruimtelijke Ordening**	**22**
3.1.	Rijksbeleid	24
3.2.	Provinciaal beleid	24
3.3.	Gemeentelijk beleid	27
4	**Natuur**	**32**
4.1.	Kader	32
4.2	Onderzoek en conclusie	33
4.3	Conclusie	33
5.	**Water**	**34**
5.1.	Kader	34
5.2.	Onderzoek	37
5.3.	Conclusie	39
6.	**Archeologie en cultuurhistorie**	**40**
6.1.	Archeologie	40
6.2.	Cultuurhistorie	42
7.	**Milieu**	**44**
7.1.	Algemeen	44
7.2.	M.e.r.-beoordeling	44
7.3.	Bodemkwaliteit	44
7.4.	Akoestische aspecten	44
7.5	Luchtkwaliteit	45
7.6.	Milieuzonering	46
7.7.	Externe veiligheid	46
7.8.	Overige belemmeringen	48
7.9.	Duurzaamheid	52
8	**Uitvoerbaarheid**	**58**
8.1	Economische uitvoerbaarheid	58
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

8.3 Handhavingsaspecten 59

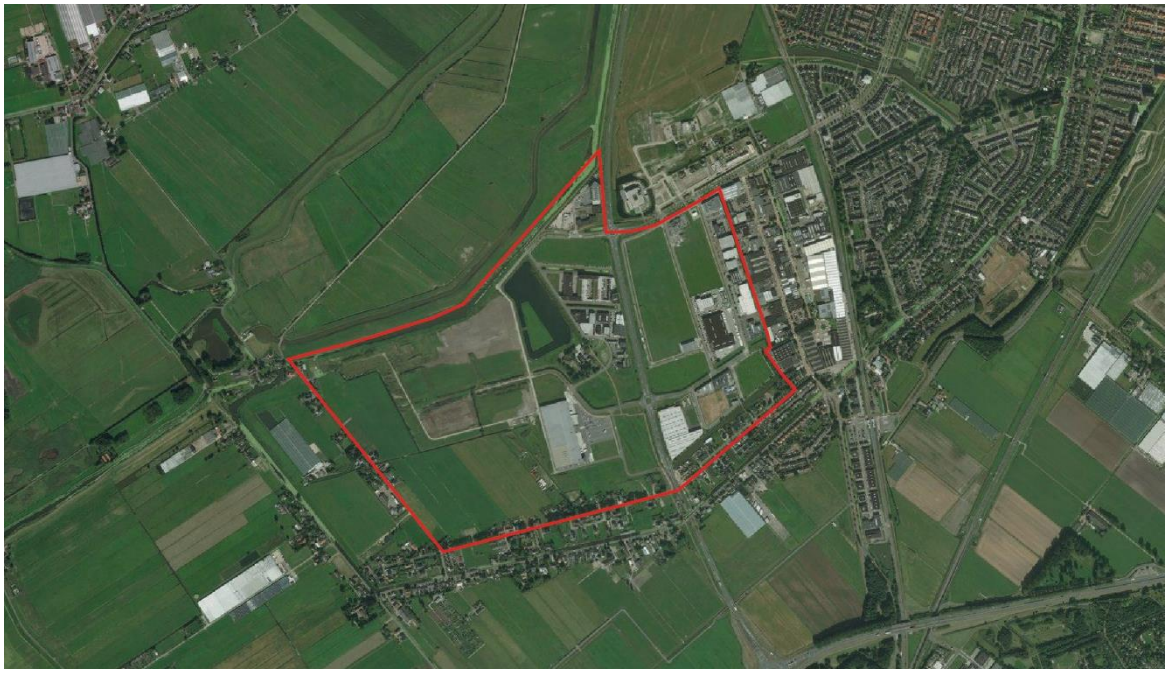
9 Procedure 60

9.1 Voorbereidingsfase 60
9.2 Ontwerpfase 60
9.3 Vaststellingsfase 61

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”
Bijlage 2: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron luchtfoto: Bing Maps).

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” bestaan uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) 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. Ook het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels. De plannen gaan 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 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

De bestemmingsplannen “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 1”, “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” en “Oudeland 2019 – Wonen” van de gemeente Lansingerland bieden een juridisch-planologische regeling voor het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein ‘Oudeland’ in het zuidwesten van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark is voor een deel ontwikkeld; een deel ligt nog braak. Het voorgaande plan voor het gebied dateert uit 2011 en is dus - wettelijk gezien - nog niet aan herziening toe, maar de voorgaande regeling wordt in de praktijk als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst is.

In de praktijk is gebleken dat het vorige bestemmingsplan te nauwe regels had ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legde het bestemmingsplan uit 2011 de hoeken waarin verplicht gebouwd moet worden vast en waren veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidde tot zeer incourante kavels. Het gevolg was dat er noodmaatregelen genomen werden zoals het oprichten van schijngevels en pergola’s of werden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder andere ingegeven door veranderde technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen.

De inhoudelijke wijzigingen binnen de nieuwe bestemmingsplannen

De milieucategorieën en zonering blijven ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. In fase 1 wordt, binnen de bestemming “Bedrijventerrein” en “Bedrijf” tezamen, tevens één extra horecavoorziening uit categorie 1 mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt, aanvullend op het voorgaande plan, in fase 2 de realisatie van één hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat.

In ‘Oudeland 2019 – Wonen’ worden de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel

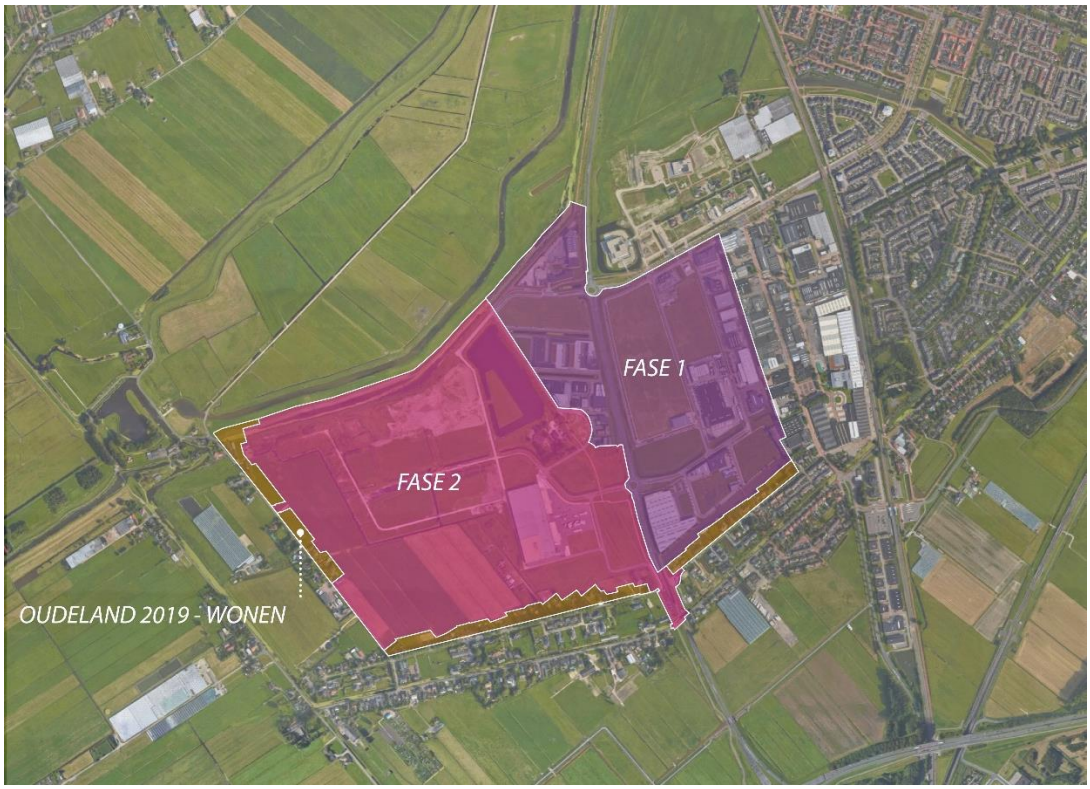
[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

nog in ontwikkeling. De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

Waarom drie bestemmingsplannen?

In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van één bestemmingsplan voor heel Oudeland. Ten tijde van de ontwerpfase is er echter voor gekozen om het plan te splitsen in drie verschillende plangebieden. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zitten in fase 2. Om te voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. ‘Oudeland 2019 – Wonen’ omvat globaal de (deels in ontwikkeling zijnde) woonkavels en het gemaal aan de zuid- en westzijde van het plangebied. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Gelet hierop zijn er drie bestemmingsplannen, één voor elk plangebied. In juridisch opzicht wordt het bestemmingsplan voor fase 2 gekoppeld aan het exploitatieplan voor dat gebied, en het bestemmingsplan voor de woonkavels aan het exploitatieplan voor dat gebied. Afbeelding 1.2. geeft de grens tussen de deelplangebieden aan.



Afbeelding 1.2.: begrenzing deelplangebieden (fase 1,2 en globaal de woonbestemmingen)

De drie bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland. De toelichting van beide plannen is, gezien het bovenstaande, geheel identiek. Deze is bij beide bestemmingsplannen opgenomen. De verbeelding en de regels zijn uiteraard wel in twee delen ‘geknipt’. 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.

Waar in deze toelichting wordt gesproken over 'het plangebied', wordt het gehele Oudeland bedoeld, en niet de afzonderlijke deelgebieden.

Overigens was ten tijde van de voorontwerpfase ook de naam van het plan nog anders, te weten "Bedrijvenpark Oudeland 2018". Omdat inmiddels duidelijk is dat de vaststelling in 2019 zal zijn, is de naam gewijzigd naar "Bedrijvenpark Oudeland 2019" (respectievelijk fase 1, 2) en "Oudeland 2019 - Wonen" (globaal gezien de woonbestemmingen). Omdat de voorontwerpfase niet juridisch bindend is, heeft dat verder geen gevolgen.

Het uitsplitsen van de woonbestemmingen in een separaat deel heeft plaatsgevonden na de terinzagelegging van het voorontwerp van bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019" (respectievelijk fase 1 en 2). De plantoelichting is aangepast op het uitspitsen in drie separate delen. Het betreft echter uitsluitend hoofdstuk 1, de inleiding van het bestemmingsplannen. De overige hoofstukken zijn identiek.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een groenzone bedoeld voor natuur en recreatie. Tevens liggen hier agrarische gronden. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Zuidersingel en op ongeveer een kilometer in zuidelijke richting bevindt zich de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenweg.

De globale begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

1.4. Voorgaande plannen

Met voorliggende bestemmingsplannen wordt het hierna genoemde bestemmingsplan en wijzigingsplan vervangen (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan / wijzigingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Oudeland	31-03-2011
Bedrijvenpark Oudeland, perceel B2b, Fase 3, Huygensstraat	28-11-2011
Wijzigingsplan Perceel A3	25-09-2018

1.5 Leeswijzer

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

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat het (nog deels in ontwikkeling zijnde) bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs, en de strook bestaande woningen aan de zuidwestelijke randen van het plangebied. Een deel van de woonkavels langs de Molenweg is momenteel nog in ontwikkeling.

2.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

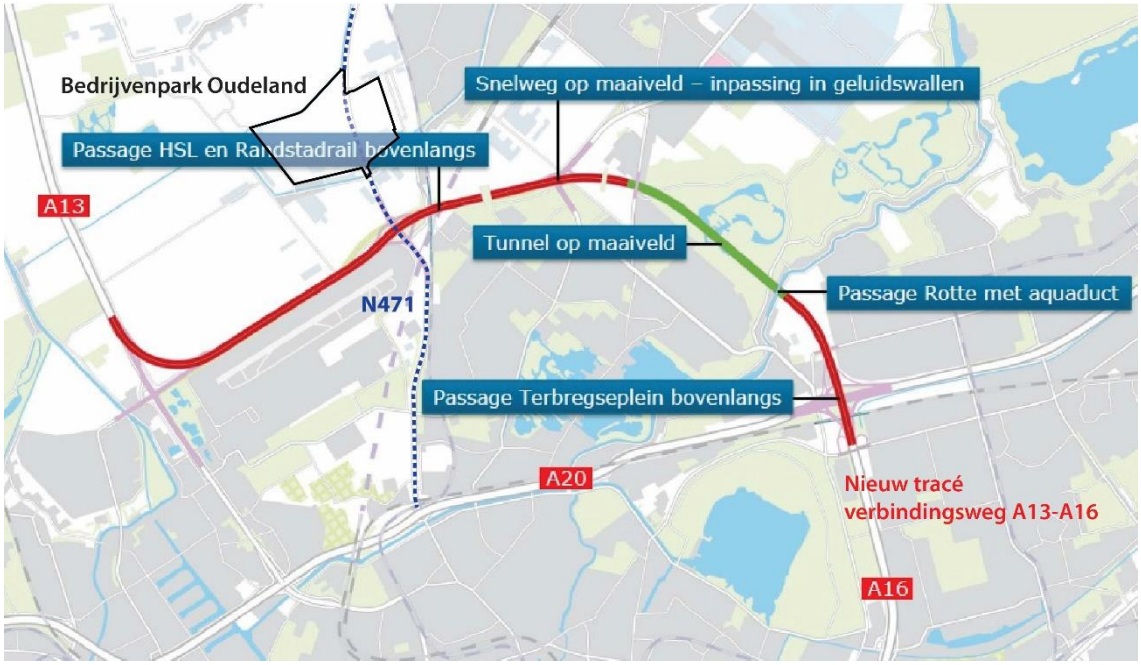
Het open landschap rondom Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als landschappelijk element, en de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Het oostelijke deel van het bedrijvenpark Oudeland heeft een omvang van circa 40 hectare en is grotendeels uitontwikkeld. In het westelijke deel van het plangebied is momenteel nog weinig gebouwd.

De randen van het gebied hebben een ‘perifeer’ karakter. Dit uit zich in een grote diversiteit aan functies en bebouwing in de randen. De westelijke en zuidelijke rand van het plangebied bestaat vooral uit woonbebouwing. De woningen aan de zuidelijke rand zijn gelegen aan de Zuidersingel en de woningen aan de westrand aan de Molenweg. Het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs grenst aan de oostzijde van het plangebied. Dit is voornamelijk in gebruik als lokaal en deels regionaal verzorgend bedrijventerrein. Het terrein biedt plaats aan enkele grootschalige bedrijven en verder aan een menging van kleinere bedrijvigheid.

Ontsluiting en infrastructuur

Het bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. In 2019 start de aanleg van de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 ten zuiden van het bedrijvenpark: de Verlengde A16. Door deze rechtstreekse verbinding rijdt het verkeer op deze snelwegen straks vlotter door en is er meer rust op het onderliggend wegennet, waaronder de N471. Afbeelding 2.1. geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 2.1.: het tracé van de toekomstige Verlengde A16, ten opzichte van Oudeland.

De N471 vormt de primaire ontsluitingsweg van het gebied. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noordzuidelijke richting. Het oostelijke deel en een deel van het westelijke gebied direct grenzend aan de N471 wordt via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

Ter plaatse van het al ontwikkelde plangedeelte, het oostelijke deel van het plangebied, bestaat de interne infrastructuur uit een drietal wegen dat parallel loopt aan de N471 met enkele tussenverbindingen. Het nog niet ontwikkelde westelijke deel van het plangebied is op dit moment beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer; daar is slechts de Laan van Koot aanwezig: een oude ontsluitingsweg die vanaf de Rodenrijseweg het plangebied in noordelijke richting insteekt en het centraal gelegen boerderijcluster ontsluit.

In zowel het oostelijke als het westelijke gedeelte is rekening gehouden met stoepen en een aantal afzonderlijke fietspaden. Ten zuiden van het plangebied liggen de Zuidersingel en de Rodenrijseweg, die deel uitmaken van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs, waarvan de Industrieweg in het noorden een aansluiting heeft op de Oudelandselaan en in het zuiden op de Rodenrijseweg. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied. Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

Gelet op het bovenstaande is de ontsluiting van het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

2.3. Ontwikkelingen

2.3.1 Voorgaande plannen

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld. In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerkelijking van het plan. Het Masterplan alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. In januari 2004 is het definitieve Masterplan Bedrijventerrein Oudeland vastgesteld.

Het voorgaande bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” is door de raad van de Gemeente Lansingerland op 31 maart 2011 is vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is ook het beeldkwaliteitsplan herzien. Het Beeldkwaliteit Bedrijvenpark Oudeland (d.d. mei 2014) geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de ontwikkeling van Oudeland.

2.3.2 Stedenbouwkundige opzet

Kenmerkend voor het bedrijvenpark is de bestaande steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 m dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland). Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid van de hoofdstructuur. Deze dragende lijnen worden gevormd door:

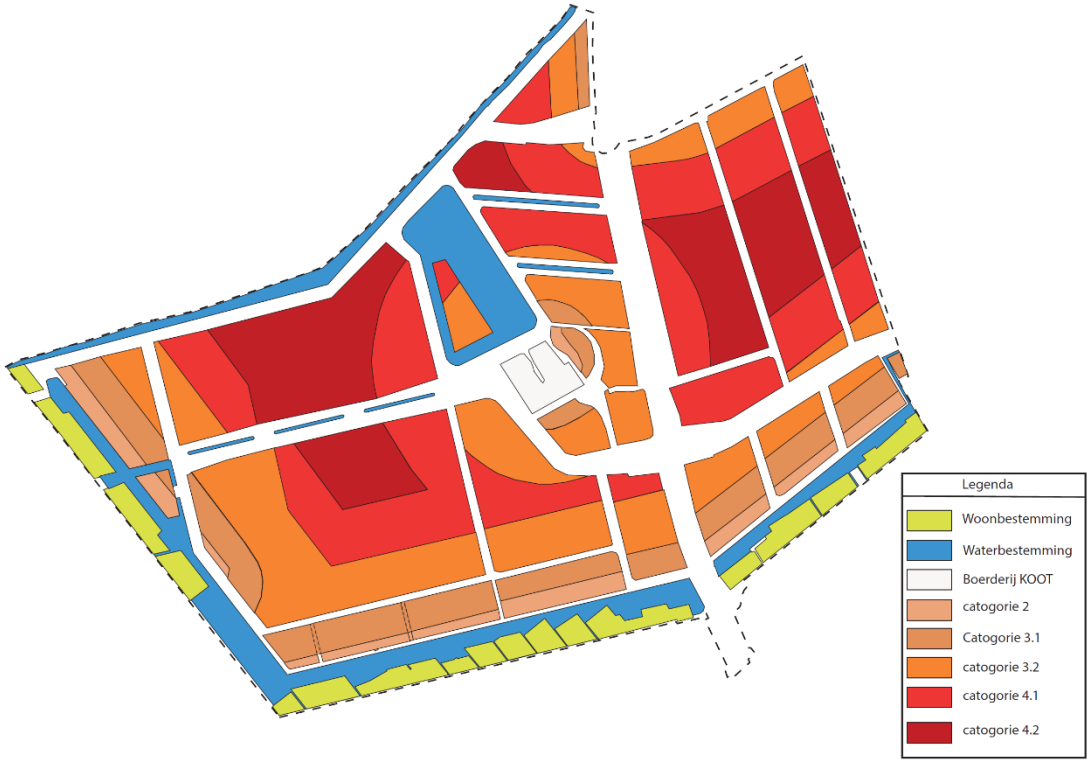
- De N471: een regionale verbinding die de entree van Berkel en Rodenrijs vormt. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk van opzet.
- De Marconisingel: deze weg staat dwars op de N471, is oost-west georiënteerd en vormt de centrale ontsluiting van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel met aan de noordzijde een brede groene zone met de steilrand.
- De Oudelandselaan, die het bedrijvenpark met de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder verbindt. De laan vormt daarmee een de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. De bebouwing aan de zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.
- De bedrijfsstraten, die voornamelijk noord-zuid zijn georiënteerd en daarmee aansluiten op de oorspronkelijke kavelstructuur van het gebied.

2.3.3 Ontwikkelingen

De regeling binnen het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland werd als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst was. Voorliggend bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar voorziet wel in een ruimere en meer flexibele regeling, waarbij de beoogde kwaliteiten van het terrein behouden blijven. De milieucategorieën blijven onveranderd (afbeelding 2.2).

Het toestaan van een hogere bouwhoogte voor een deel van het bedrijventerrein is een van de punten waarop het bestemmingsplan herzien wordt. De afgelopen jaren is het vanuit technisch oogpunt voor logistieke bedrijven wenselijker een hogere bouwhoogte te hanteren. Daarnaast is het vanuit een intensief ruimtegebruik van belang dat logistieke panden een zo optimaal mogelijke hoogte hebben. Maatgevend hierbij is vrije hoogte van tenminste 12,20 m. Met de huidige stand van de sprinklertechnieken is dit de optimaal realiseerbare bouwhoogte. De dakgoothoogte komt daarbij uit op 14,25 m. Binnen deze hoogte kunnen eventueel 3 tussenvloeren gerealiseerd worden indien er andere activiteiten plaatsvinden.

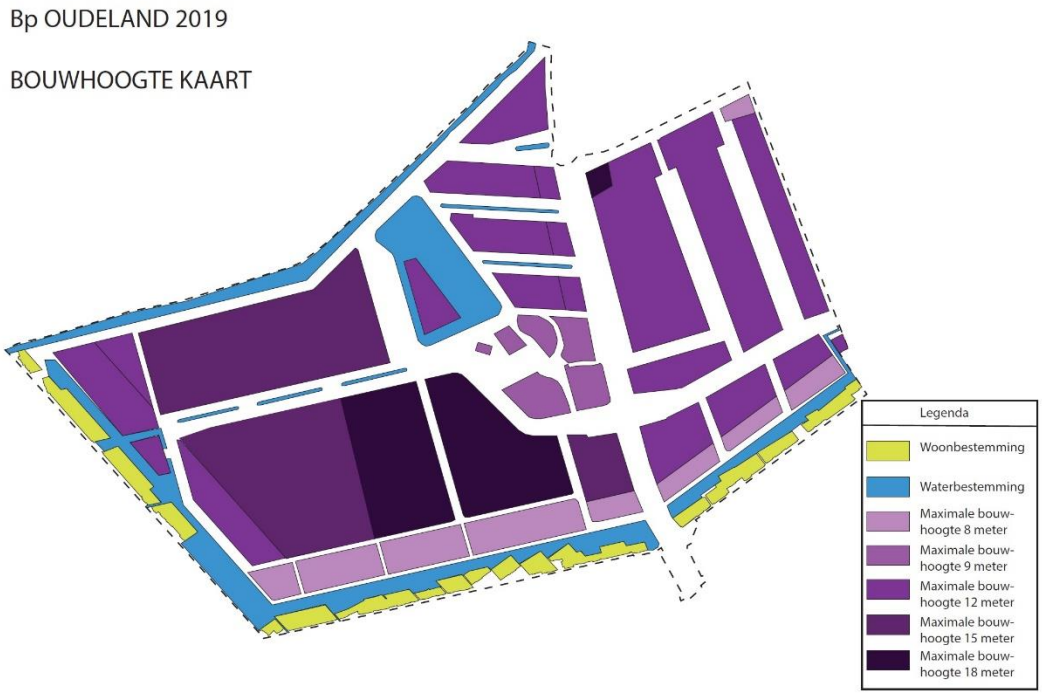
De hogere bouwhoogte die dus op vrijwel het gehele bedrijventerrein gewenst is komt voort uit de snelle ontwikkelingen in de logistieke sector die leiden tot nieuwe standaardeisen, zoals hierboven reeds beschreven. Ook in andere bestemmingsplannen voor logistieke bedrijven in Nederland zien we de hoogte toenemen.



Afbeelding 2.2.: Milieucategorieën op bedrijventerrein Oudeland



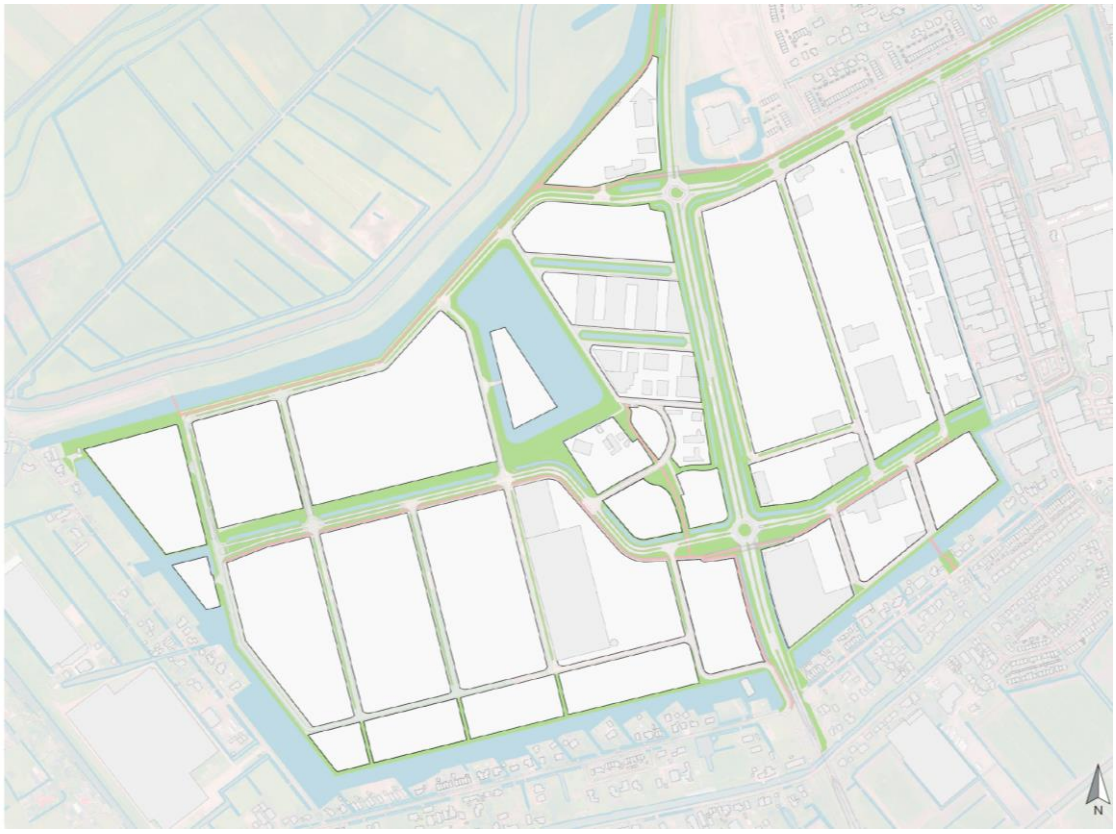
Afbeelding 2.3: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de bestaande situatie



Afbeelding 2.4: Maximale bouwhoogten op bedrijventerrein Oudeland in de nieuwe situatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een wegverbinding over het water langs de Molenweg mogelijk. Hiermee worden de Molenweg en het bedrijventerrein Oudeland verbonden. Deze verbinding kan bijdragen aan een betere en veiligere verkeersafwikkeling op de Molenweg en de Zuidersingel. Het toenemende (vracht)verkeer op de Molenweg en de Zuidersingel, in combinatie met het veranderende karakter van de Zuidersingel als woonstraat, ligt hieraan ten grondslag. Tevens kan deze verbinding dienen als calamiteitenontsluiting ten behoeve van het bedrijventerrein. De verbinding kan worden vormgegeven als brug of als dam-met-duiker.

Voor de woonbestemmingen ten zuiden van het bedrijvenpark wordt voorzien in een actuele bestemmingsregeling. In aanvulling op de voorliggend bestemmingsplan is tevens het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Het beeldkwaliteitsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2018” van september 2018 is opgenomen als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Uiteraard zijn het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming gebracht.



Afbeelding 2.4.: Stedenbouwkundige plankaart Oudeland, september 2018

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard (Modelplanregels versie 2.6) met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 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.

2.4.2 Planmethodiek

De bestemmingsplannen omvat een deels ontwikkeld (fase 1) en deels nog te ontwikkelen bedrijventerrein (fase 2), met aan de zuid- en westzijde woningen (opgenomen in 'Oudeland 2019 – Wonen' omdat een deel van de woonkavels langs de Molenweg nog ontwikkeld moeten worden). De voorgaande regeling is zoveel mogelijk vereenvoudigd, en, waar nodig, afgestemd op de Modelplanregels van de gemeente Lansingerland.

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- de regeling met betrekking tot gevellijnen is vereenvoudigd;
- enkele bouwvlakken zijn samengevoegd, waarbij de tussenliggende verkeersbestemming niet meer specifiek is ingetekend maar globaler (door middel van een aanduiding) is geregeld;
- het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming "Bedrijf" is enigszins toegenomen;
- er wordt een hotel mogelijk gemaakt op het eiland langs de Singerstraat;
- er wordt een extra horecavestiging mogelijk gemaakt;
- naar aanleiding van de inspraak is het deel waar een hoogte van 18 m was opgenomen verlaagd naar 15 m;
- er wordt een wegverbinding, vormgegeven als brug of dam-met-duiker, over het water langs de Molenweg toegestaan.

2.4.3 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 de drie bestemmingsplannen voorkomende bestemmingen.

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. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf
Deze bestemming is opgenomen voor de gronden midden in het plangebied (ten noorden van de Marconisingel, aan de linkerzijde van de N471) rondom het boerderijcluster, als voortzetting van de voorgaande situatie. Deze gronden hebben een fysiek andere verschijningvorm dan de gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’, daarom is er een andere bestemmingsregeling opgenomen.

Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn tevens bestemd voor (bedrijfs)gebonden kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en ten slotte voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, al dan niet met een maximum bebouwingspercentage. De maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is aangeduid. In afwijking daarvan mag per perceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan. Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10% en het afwijken van de gevellijn als hiermee een betere indeling van het terrein kan worden bereikt. Ook is er een afwijkmogelijkheid voor het verhogen van de bouwhoogte van andere bouwwerken.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De bedrijfskantoren zijn gekoppeld aan een bedrijfsgebouw en zijn beperkt qua bedrijfsvloeroppervlakte. Verder is geregeld welke niet bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan en welke detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan. Voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied wordt verwezen naar de algemene regels. Ook is geregeld wanneer maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Bedrijf – Gemaal
De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. Deze gronden zijn bestemd voor waterstaatsdoeleinden, alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen Gebouwen dienen te worden opgericht in het op de kaart aangegeven bouwvlak en mogen niet meer dan 3 meter bedragen. Bij ieder gebouw mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Bedrijf – Waarde cultuurhistorie
De bestemming is opgenomen voor de voormalige boerderij (Boerderij Koot) gelegen ten zuiden van de centrale waterplas op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel van Koot. Er is hiervoor ook een specifieke bouwaanduiding opgenomen ('specifieke bouwaanduiding - monument'). Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Ten slotte zijn de gronden ook bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden, terreinen en beplanting eigen zijnde natuurwaarden.

Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarvoor een maximum bebouwingspercentage kan gelden. De hoogte is op de verbeelding aangeduid en de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Voor de monumentale boerderij wordt uitgegaan van de bestaande maatvoering. Verder mogen ook bij ieder hoofdgebouw andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Voor (bedrijfsgebonden) kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken en om een woonfunctie bij de monumentale boerderij toe te staan. Ten slotte is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Bedrijventerrein
De bestemming is opgenomen voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied waarop bedrijfsvestigingen zijn toegestaan; oftewel de al ontwikkelde en nog te ontwikkelen bedrijfspercelen. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten categorie 1, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ...'. Aldaar zijn tevens bedrijven in andere (hogere) milieucategorieën toegestaan. De gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn tevens bestemd voor specifieke detailhandel, horeca (categorie 1, onder a en categorie 3), (bedrijfsgebonden) kantoren, een afhaalpunt, en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemming nog zes functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG), ontsluitingswegen, natuurvriendelijke oevers, groenstroken en een hotel, inclusief eventueel terras, op het eiland langs de Singerstraat.

Er mogen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en ieder perceel mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd. Er zijn twee verschillende aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – gevellijn’ opgenomen: ‘specifieke bouwaanduiding – gevellijn 1’ langs de Marconisingel, waar minimaal 75% van deze gevellijn per perceel moet worden ingevuld met een gevel van een (hoofdgebouw), en specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2’ langs de Zappelinstraat, waar minimaal 50% van deze aanduiding moet worden opgepakt door een gevel van een (hoofd)gebouw. De overige delen van deze gevellijnen moeten met een groene erfafscheiding – conform het beeldkwaliteitplan – worden opgepakt. Van deze bepalingen kan worden afgeweken als op basis van het advies van een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in een kwalitatief vergelijkbare situatie. Deze regeling is nieuw en vereenvoudigd ten opzichte van het voorgaande plan, waarin verplichte voorgevelrooilijnen waren opgenomen inclusief gedetailleerde regels. Deze regels werden als te strikt ervaren.

Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van de detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG) gelden aparte bouwregels. Verder wordt de minimum en maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen al dan niet in (een gedeelte van) het bouwvlak aanduid. In afwijking van de al dan niet aangeduide maximum bouwhoogte mag per bouwperceel de bouwhoogte over maximaal 30% van de te bebouwen oppervlakte 3 meter hoger zijn dan de aangeduide bouwhoogte en mag over maximaal 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte 6 meter hoger zijn dan aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van horeca in categorie 1, moeten gebouwen eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn bij hoofdgebouwen toegestaan.

Er zijn meerdere afwijkmogelijkheden opgenomen ten aanzien van bedrijfsgebouwen (onder meer het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%) en andere bouwwerken. Voor bedrijfsgebonden- en zelfstandige kantoren, horeca (categorie 1, ter plaatse van de aanduiding en categorie 3) en detailhandel zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er zijn mogelijkheden om bij omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, om de vestiging van bepaalde functies mogelijk te maken.

Groen
De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Er zijn binnen de bestemmingen drie functieaanduidingen opgenomen, ten behoeve van een (provinciaal) fietspad, telecommunicatiedoeleinden en kruisende verkeersverbindingen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Enkel ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden mogen gebouwen worden gebouwd, ter plaatse van de bijbehorende aanduiding.

Tuin
De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal toegestaan, waarvoor bepaalde eisen gelden. Verder zijn andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan.
Overigens vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit de voorgaande bestemming. Verder vervangt deze bestemming de voorgaande bestemming 'Tuin - Parkeren'.

Verkeer
De bestemming is opgenomen voor de gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. De gronden zijn bestemd voor wegen met niet meer dan twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsoorteer-stroken ten behoeve van invoegend of afslaand verkeer, en voor bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een (provinciaal) fietspad en een functieaanduiding ten behoeve van een tunnel. Ten behoeve van de parkeervoorzieningen bij de geprojecteerde woningen aan de Molenweg is een specifieke functieaanduiding opgenomen die parkeervoorzieningen ter plaatse mogelijk maakt. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Water
De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde en/of aanwezige (hoofd)watergangen. Dit wil overigens niet zeggen dat elders geen watergangen zijn toegestaan; de functie 'water' is in vrijwel alle andere bestemmingen ook toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn vier functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van oevers ('oever'), bruggen en/of duikers ('verkeer'), een brug ('brug') en ten behoeve van een natuurvriendelijke oever (''specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever)'. In principe mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de water- en verkeersveiligheid gewaarborgd is. Er is een echter afwijkmogelijkheid voor het bouwen van andere bouwwerken. Ook zijn er ter plaatse van de aanduidingen 'oever', 'verkeer' en 'brug' andere bouwmogelijkheden. Er geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'oever' een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. De gronden met de aanduiding 'verkeer' zijn bestemd voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is ook gemotoriseerd (auto)verkeer toegestaan.

Wonen
Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een specifieke woonbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een beroep aan huis, waarbij het maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Verder zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximum goothoogte en/of bouwhoogte is aangeduid. Indien deze aanduiding ontbreekt, dan is de maximum goothoogte 6 m en de maximum bouwhoogte 10 m. Verder mogen de gebouwen worden

afgedekt met een kap van ten hoogte 45°. Ook kan een aanduiding zijn opgenomen die het maximum grondoppervlak van het hoofdgebouw (de woning) in vierkante meters aangeeft. Verder zijn de (bestaande) afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor wat betreft vrijstaande woningen en woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen geregeld. Dakkapellen zijn toegestaan, evenals bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen. Deze bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Afgezien van deze regel, zijn er nog aanvullende bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Het bouwen van andere bouwwerken is toegestaan.

Er zijn meerdere mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken, onder meer om het bouwvlak met ten hoogste 30% uit te breiden op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft.

Leiding - Gas
Voor de aanwezige (ondergrondse) aardgastransportleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming “Leiding - Gas” opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende (ondergrondse) aardgastransportleidingen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de (ondergrondse) aardgastransportleiding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Het betreft de waterkeringen langs de Boezemvaart. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels ten aanzien van de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Deze regels gaan niet op voor bestaande ondergeschikte bouwdelen. Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene aanduidingen geregeld. Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen is een vrijwaringszone opgenomen. Verder zijn een aantal veiligheidszones opgenomen ten behoeve van Rotterdam - The Hague Airport, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verschillende bouwhoogtes (zie ook paragraaf 7.8 Van deze toelichting). Binnen deze zones gelden beperkingen voor hoge gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, beroep aan huis, ondergeschikte bouwdelen, het ophogen en afgraven van gronden, de breedte van in- en uitritten en dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen, waarin het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” (vastgesteld op 30 maart 2017) is opgenomen. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning af te wijken, onder meer ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een ‘reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan’ kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden: voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en de waterhuishouding, voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen en voor het wijzigen van maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen (verwijderen, wijzigen en toevoegen daarvan). Overigens zijn de wijzigingsbevoegdheden (met de aanduidingen: “wro-zone-wijzigingsgebied 1” en “wro-zone-wijzigingsgebied 2”) uit het voorgaande plan niet overgenomen; ter plaatse is de bestemming ‘Verkeer’ 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.

2.4.4. 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 (en in dit geval ook wateren) 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. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

2.4.5. Toelichting

Hoewel de geometrische plaatsbepaling en de regels de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan vormen, worden aan de toelichting van het bestemmingsplan hoge eisen gesteld. De toelichting, die wordt gevormd door het voorgaande document, is bedoeld om de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels te verantwoorden en te verduidelijken. Ook is in de toelichting aangegeven of het plan uitvoerbaar is.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (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.

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee 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.

Omdat met onderhavig plan de voorgaande regeling wordt vereenvoudigd, en het plan in hoofdzaak een conserverend plan betreft waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden maakt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma’s en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing

5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de Omgevingsverordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is vermeld is er met voorliggend plan sprake van een vereenvoudiging van de voorgaande regeling. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij een conserverend plan is er geen onderzoek naar behoefte nodig. De delen die nog bebouwd moeten worden, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid)

en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, wordt een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Locatiebeleid Kantoren (Verordening Ruimte)

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Het locatiebeleid draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra en aan de versterking van de agglomeratiekracht. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. De meeste concentratielocaties voor kantoren liggen bij een treinstation. Er zijn echter enkele uitzonderingen, waarbij dat expliciet is aangegeven. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor kleine kantoren, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

De maximale omvang van kleine kantoren buiten de concentratielocaties voor kantoren bedraagt 1.000 m2. De verordening sluit niet uit dat twee of meer kleine kantoren geschakeld worden gerealiseerd. Ook kunnen zich in een klein kantoor meerdere bedrijven of ZZP'ers vestigen. Het is echter niet de bedoeling dat teveel geschakelde bouweenheden leiden tot een fors volume dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.

Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.

In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Doorwerking plangebied
Voorliggend plan maakt de vestiging van bedrijfsgebonden en zelfstandige kantoren mogelijk. Deze mogelijkheden worden niet uitgebreid ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Voor bedrijfsgebonden kantoren geldt dat de koppeling tussen de functie en kantoor specifiek is opgenomen in de regels van Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het Locatiebeleid Kantoren van de provincie Zuid-Holland.

Locatiebeleid Detailhandel (Verordening Ruimte 2014)

Het provinciale detailhandelsbeleid is er enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Detailhandel levert een essentiële bijdrage aan de levendigheid en de attractiviteit van de stad- en dorpscentra.

Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel (‘perifere detailhandel’). Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

Doorwerking plangebied
Voorliggend plan maakt, als voortzetting van de mogelijkheden uit het voorgaande plan, de vestiging van specifieke detailhandel mogelijk. De specifieke branches, locatie en aard en omvang van de detailhandel zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Detailhandel is hiertoe slechts onder voorwaarden mogelijk, als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en/of langs de N471. De bestemmingsregeling is afgestemd op de regels uit de verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Doorwerking plangebied

Oudeland ontwikkelt zich als een modern gemengd bedrijventerrein. In Oudeland zijn plannen voor de ontwikkeling van een perifeer detailhandelscentrum met autohandel, bouwen tuinmarkt, meubels en andere grote goederen. Het wordt gecombineerd met kantoorvoorzieningen en uitgaansgelegenheden die minder goed in de woonomgeving kunnen worden ondergebracht en veel verkeer aantrekken. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van aanwezige infrastructuur en parkeervoorzieningen. De gunstige ligging ten opzichte van de Mainport Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport maakt dat zich op Oudeland veel internationaal georiënteerde, kennisintensieve bedrijvigheid vestigt. Oudeland is in 2020 vrijwel volledig ontwikkeld. Er ligt dan een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. De bestaande regeling uit het voorgaande bestemmingsplan wordt met onderhavig plan vereenvoudigd. Er is sprake van een conserverend plan waardoor het plan past binnen het gemeentelijke beleid omdat er geen significante inhoudelijke veranderingen worden opgenomen.

Welstandsnota

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

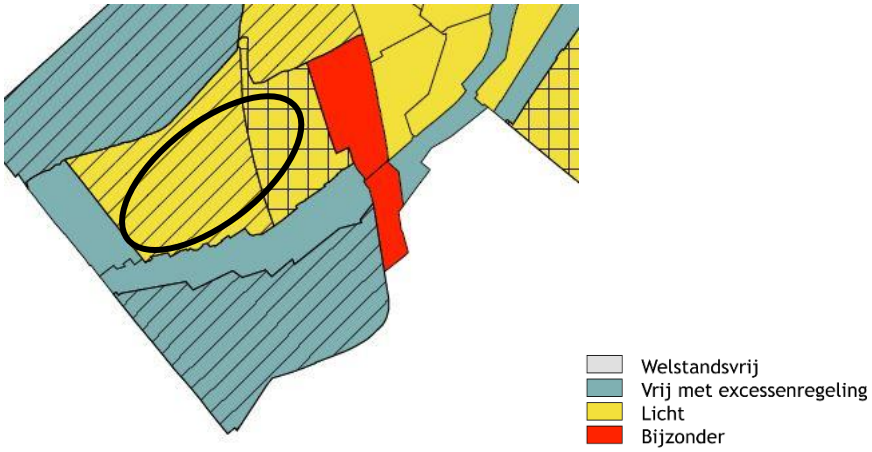
Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

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

Doorwerking plangebied

Bedrijvenpark Oudeland valt onder het welstandsniveau ‘licht’ (met nadere aanduiding ‘ontwikkelingsgebied’ en ‘transformatiegebied’), zie afbeelding 3.1. Het lichte welstandsniveau houdt, tegen de achtergrond van de bovengenoemde uitgangspunten, het volgende in:

- voor de randen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte rond het betreffende bedrijventerrein gelden dezelfde criteria als bij het welstandsniveau bijzonder
- voor de overige gebieden gelden de criteria voor ‘vrij met exessenregeling’.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Oudeland

In mei 2014 is door de Gemeente Lansingerland een (eerste) beeldkwaliteitplan opgesteld voor Bedrijventerrein Oudeland. In september 2018 is het beeldkwaliteitplan geactualiseerd. Dit plan is als bijlage 2 bij de regels gevoegd en gesteld is dat elk bouwplan eraan moet voldoen.

Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is een modern, kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, representatief en vooral functioneel bedrijvenpark. Het plan omvat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke inrichting en ambitie waarbinnen de bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. De ontwikkelingen dienen in samenwerking met de ondernemers te worden gerealiseerd.

Het plangebied bestaat uit een hoog gelegen deel, Hoogland, en een lager gelegen deel, Laagland. Beide delen hebben een eigen karakteristieke bedrijvenstraat. De oost-westelijk gelegen hoofdontsluiting van Oudeland, de Marconisingel, scheidt deze twee delen. Het beeld van deze weg wordt bepaald door het hoogteverschil tussen Hoogland en Laagland. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het typisch Hollandse landschap. De kenmerkende kavelstructuren met lange zichtlijnen zijn aanleiding geweest tot het stedenbouwkundig plan. De inrichting van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze plandelen.



Afbeelding 3.2.: Deelgebieden in Oudeland

Doorwerking plangebied
Om de ruimtelijke kwaliteit van Bedrijvenpark Oudeland te waarborgen, is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Voor de te (her)ontwikkelen locaties omvat het bestemmingsplan een flexibele regeling. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de actuele behoefte, binnen de kaders van de beeldkwaliteitsvisie voor bedrijventerrein Oudeland.

Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 is de Parapluherziening Parkeernormering Lansingerland vastgesteld. Via deze parapluherziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. De regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied
Voor de te (her)ontwikkelen locaties zal rekening gehouden worden met de parkeernormen zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland.

4 Natuur

4.1. Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

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.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur/EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van

het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming
Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voor de volledigheid wordt nog het volgende vermeld. In het voorgaande bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Oudeland’ is een ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd met betrekking tot het leefgebied van de steenuil. In haar besluit van 3 december 2010 heeft het ministerie van LNV (EZLI) aangegeven dat voor de steenuil geen ontheffing noodzakelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (zie bijlage Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil). Door het uitvoeren van in deze bijlage genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt dan niet in het geding en een ontheffing is dan niet nodig.

De genoemde regelingen zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In artikel 5, sublid 5.5.2 onder e van de planregels is geregeld dat er geen omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden is vereist. Voorwaarde is dat deze werken en werkzaamheden van ondergeschikte aard zijn binnen de bebouwing en uit nader onderzoek is gebleken dat dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen en/of steenuilen. Hiermee is de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil geborgd.

Gebiedsbescherming
Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000-gebieden of een Natuurnetwerk Nederland-gebied. Gelet hierop vormt onderhavig plan geen belemmering ten aanzien van de gebiedsbescherming.

4.3 Conclusie

Onderhavig plan levert, gelet op de conserverende aard, geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect ‘natuur’.

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

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma’s zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

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:

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

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. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2. Onderzoek

Waterbeheerder

In 2005 is een raamwerkdocument vergund door het Hoogeheemraadschap van Delfland. Dit was een leidraad met de algemene uitgangspunten voor de inrichting van Westpolder/Bolwerk en Oudeland. In december 2007 is deze vergunning aangevuld met een vergunning voor het watersysteem en maatregelen zoals opgenomen in het rapport 'Toetsing watersysteem Westpolder/Bolwerk en Oudeland'. De daarin opgenomen maatregelen zijn/worden uitgevoerd. Over de uitvoering van de maatregelen voor het watersysteem vindt regulier contact plaats met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' van 2011 is de watertoets doorlopen. De vereenvoudiging van de regeling die met onderhavig plan wordt bewerkstelligd beïnvloedt het watersysteem niet. Het verhard oppervlak verandert niet.

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

Huidige situatie en plan

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, met name aan de randen van het plangebied. Tevens bevindt zich aan de noordzijde, centraal in het plangebied, een nieuw aangelegde waterpartij.

Waterkwantiteit

De bestemmingen in dit bestemmingsplan wijzigen in vergelijking met bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 nauwelijks. In dit bestemmingsplan worden voornamelijk de (bouw)regels versoepeld. Het plangebied bestaan grotendeels uit bedrijventerreinen. Binnen deze bestemming mag 70% van de perceeloppervlakte worden bebouwd en in afwijking hiervan mag zelfs tot 100% worden bebouwd. Dit was echter in het voorgaande bestemmingsplan ook al het geval. Het verhard oppervlak verandert hierdoor niet. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Wonen'. De (bestaande) woningen mogen het bouwoppervlak met 30% verhogen. Ook dit was in het voorgaande bestemmingsplan al mogelijk. Het verhard oppervlak neemt niet toe, derhalve zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Veiligheid

In het noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. De waterkering is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wanneer er gebouwd wordt in de beschermingszone dient er een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het hoogheemraadschap van Delfland. Bij de situering van de kavels is hiermee rekening gehouden. De bestemmings- en bouwvlakken vallen buiten de beschermingszones.

Oppervlaktewatersysteem

Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen wijzigen doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrijverval)rioleringssysteem van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken valt word afgevoerd op het oppervlakte water. Hemelwater dat op verharding van het perceel valt wordt via het hemelwaterafvoer (HWA) afgevoerd. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

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

Het hemelwater vertraagd afvoeren is wenselijk. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Volksgezondheid

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

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. De ontwikkeling heeft geen significante invloed op het grondwater. De te realiseren functies worden op voldoende hoogte aangelegd, waardoor het grondwater deze functies niet belemmert. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staan met elkaar in verbinding, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger van het hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

De N471 kruist ter hoogte van de Rodenrijseweg de langs deze weg gelegen polderboezem. Ter weerszijde van de polderboezem is sprake van beschermingsstroken ingevolge de keur van het hoogheemraadschap. De keur kent verbodsbepalingen ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met name voor kaden, zones langs de kaden (beschermingszones) en zones langs (hoofd)watergangen.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

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

Het beheer en onderhoud van de aanwezige waterkering is voor het hoogheemraadschap.

Het beheer en onderhoud van de hoofdwatergang ten noorden van het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. De overige watergangen binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergangen zullen in het plan plaatsen worden gerealiseerd voor de tewaterlating van het benodigde onderhoudsmateriaal (boten). Deze plaatsen zullen in het groen worden aangelegd.

Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in de twee ontwerpbestemmingsplannen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Erfgoedwet

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

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

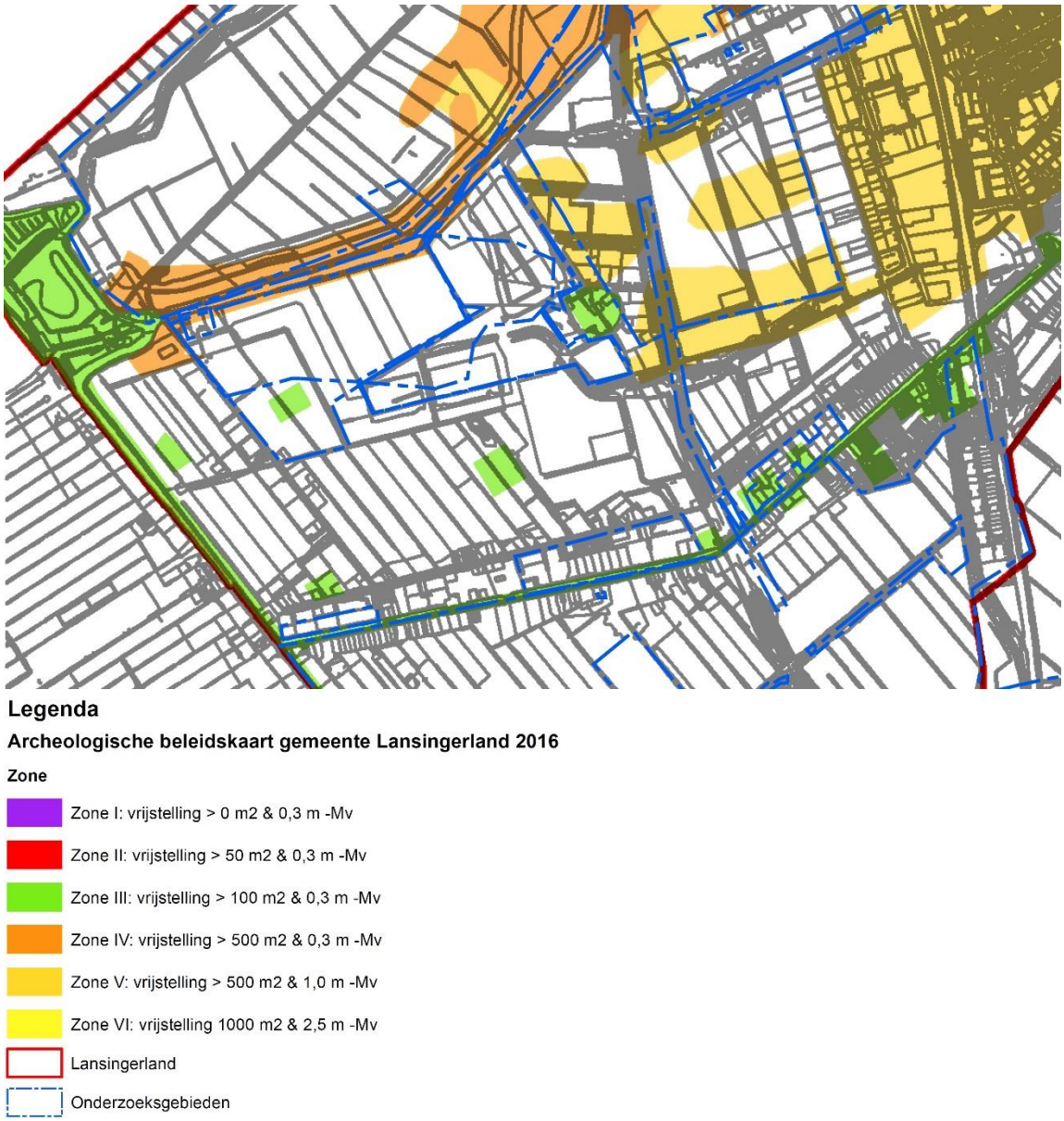
Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft alleen een klein deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde: een klein deel het plangebied ligt in archeologische zone III en IV, met een laag en middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt vanaf 100 m^2 en 500 m^2 bodemverstorende werkzaamheden én wanneer deze dieper reiken dan 50 en 30 cm – mv, een nadere afwegingsplicht. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2017

Archeologisch onderzoek Polder Oudeland

In 2009 is door Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Polder Oudeland. Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijke, het centrale en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied kreekafzettingen bevinden met aangrenzend

daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld. Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

6.1.3. Conclusie

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek, in dit plan niet nodig. Buiten dat geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus - 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.

Bedrijventerreinen

In de nota is een paragraaf opgenomen met betrekking tot bedrijventerreinen. In deze paragraaf zijn een aantal ordenende principes en dragende kwaliteiten benoemd:

- heldere ruimtelijke structuur met een of enkele ontsluitingsstraten;
- functionele bebouwing met onderling verwante rechthoekige vorm;
- openbare ruimte gaat, waar functioneel, over in parkeer-, laad-/los- en opslagruimte bij de afzonderlijke bedrijven;
- bij recente terreinen aansluiting op omgeving met groen- en waterzones; handhaving historische (lijn)elementen;
- bij recente terreinen samenhang door consequente en zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

In het ruimtelijk beleid is het zaak voor de bedrijventerreinen een balans te vinden tussen ‘regels stellen’ en ‘regels loslaten’. Waar de openbaarheid en de zichtbaarheid vanuit de omgeving gering is en geen historisch bepaalde ruimtelijke kwaliteit aanwezig is, hoeven weinig eisen ten

aanzien van de ruimtelijke kwaliteit gesteld te worden. Inrichting en gebruik worden via het bestemmingsplan geregeld. Derhalve dienen in het bestemmingsplan karakteristieke landschapselementen te worden aangeduid en beschermd, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming.

Lintbebouwing
Voor de woningen langs de zuidwestelijk gelegen linten geldt dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Voor de lintbebouwing zijn volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het bestemmingsplan:

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte
- vaarten de bestemming ‘water’ geven

6.2.2. Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is één monument aanwezig. Het betreft een gemeentelijk monument: de boerderij aan de Laan van Koot. Het bestaande monument geniet een hoge mate van bescherming. Binnen dit bestemmingsplan is voor de monumentale bebouwing een “specifieke bouwaanduiding - monument” opgenomen, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige waarden.

De stedenbouwkundige structuur van Oudeland is gebaseerd op de oorspronkelijke kavelstructuur. Daarnaast is een waterrijke zone ontwikkeld als overgang naar de aangrenzende woonwijk. Hiermee wordt aangesloten op de omgeving en de aanwezige, landschappelijke elementen. De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met aanvullende randvoorwaarden op het gebied van woningaantallen en maximale bouw- en goothoogtes. Hiermee wordt het karakteristieke landschappelijk raamwerk bewerkstelligd.

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig 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.

Belangrijk uitgangspunt dat hier vermeld moet worden, is dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan voorziet enkel in een vereenvoudiging van de juridische regeling en heeft dus een conserverend karakter. Dat maakt dat geen uitvoerige milieukundige onderbouwing nodig is, zoals bij een plan met een nieuw ruimtebeslag het geval zou zijn. In dit hoofdstuk worden evenwel kort alle milieuaspecten even benoemd, en wordt waar mogelijk teruggegrepen op de onderzoeksresultaten van het voorgaande bestemmingsplan uit 2011.

7.2. M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderhaving plan heeft een conserverend karakter. De diverse milieuaspecten zijn in het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 onderzocht en afgewogen. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daardoor is het opstellen van een plan-MER niet zinvol.

7.3. Bodemkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Omdat er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, gelden er in principe geen belemmeringen vanuit de Wet bodembescherming. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

7.4. Akoestische aspecten

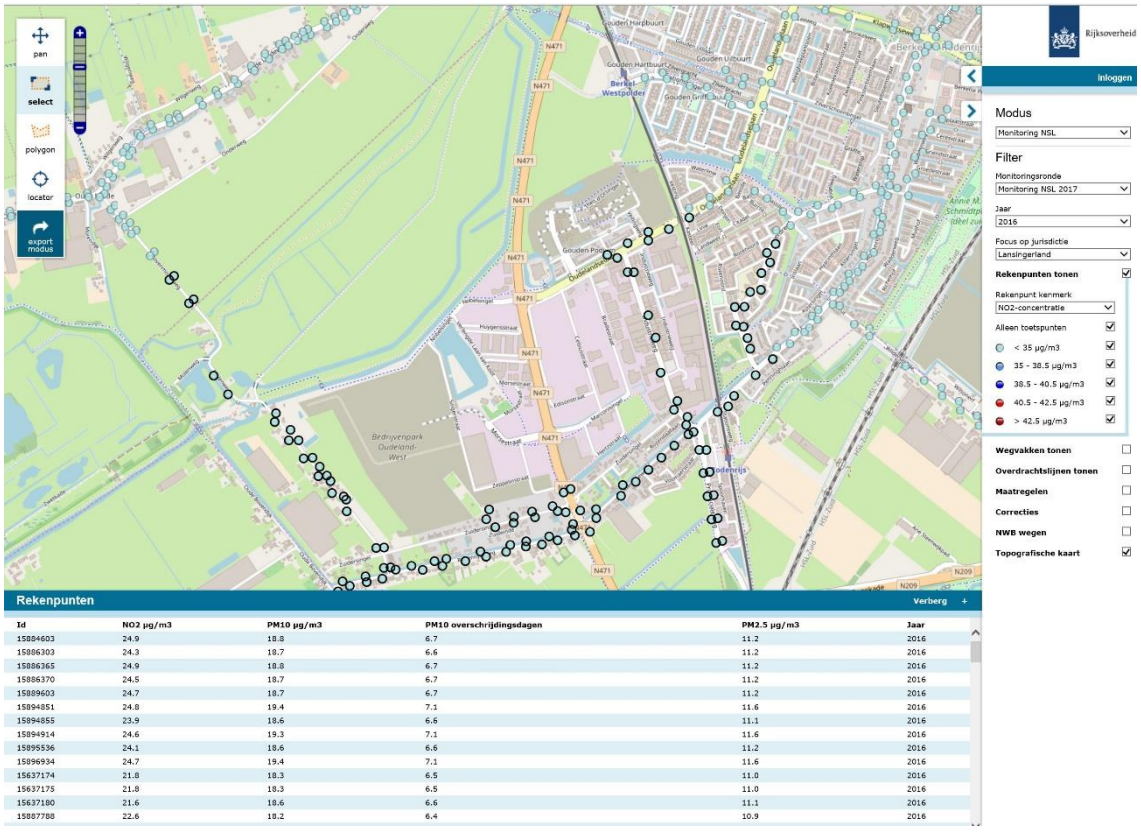
De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en van nieuwe geluidbronnen, zoals bedrijven. Binnen

het plangebied betreft dit de ontwikkeling van een bedrijventerrein en woningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is dit aspect onderzocht en afgewogen. De vestiging van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (‘grote lawaaimakers’) is in het bestemmingsplan uitgesloten. Het terrein is derhalve niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied Oudeland bevinden zich voorts geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

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/m3. Het voorliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen, de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM2_{,5}$ bepaald. In figuur 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2016.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$, peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool)

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied respectievelijk niet meer dan 28,8 µg/m^3, 18,8 µg/m^3 en 11,7 µg/m^3 bedragen. Dat betekent dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en

de achtergrondconcentraties van deze stoffen verder zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.6. Milieuzonering

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 7.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een vereenvoudiging van de voorgaande regeling waarbij geen directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In feite is er dus sprake van een conserverend plan. Ten opzichte van de voorgaande regeling worden geen zwaardere bedrijfscategorieën toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn rechtstreeks toelaatbaar. Bedrijven in hogere milieucategorieën dan 1, zijn voorzien van een maatwerkbestemming. In analogie met de regeling uit het voorgaande plan is gewerkt met een inwaartse zonering, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', waarbij de richtafstanden zijn uitgezet ten aanzien van de omliggende gevoelige functies (zoals woningen).

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering 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. 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. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.7.2 Onderzoek

Inzake ‘externe veiligheid’ is ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hieruit blijkt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding gelegen is. In het voorgaande bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Oudeland’ uit 2011 is voor deze gasleiding reeds een berekening voor het groepsrisico gemaakt en een verantwoording opgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden volstaan met een beschrijving van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Met betrekking tot bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd door de VRR:

1. Er is geen westelijke ingang tot het plangebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk, maar mogelijk voldoet de situatie wel.
2. Er dienen primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden aangebracht. De bestemming “water” moet geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.
3. Voor het bedrijveneiland in de plas dient een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang gerealiseerd te worden.

Primaire blusvoorzieningen zullen beschikbaar zijn binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 en de Marconisingel bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatergang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening, mits bereikbaar voor brandweerwagens (aslast van 10 ton) en de waterdiepte voldoende is. Het open water in het westelijke deel van het plangebied is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing. Met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid is voorzien in secundaire bluswatervoorzieningen. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende. Een tweezijdige toegang voor het bedrijveneiland wordt in het kader van ontvluchting gerealiseerd. De brug van de Singerstraat naar het bedrijveneiland wordt uitgevoerd met een minimale breedte van 6 meter (waarvan minimale 3,25 meter verhard) en een vrije doorrijhoogte van minimaal 4,2 meter. De brug zal berekend zijn op een asbelasting van minimaal 10.000 kilo. De eisen ten aanzien van de brug aan de Singerstraat zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een ontsluitingsweg vanaf de Molenweg mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het plangebied aan deze zijde bereikbaar voor hulpdiensten.

7.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

7.8. Overige belemmeringen

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

Leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig, welke is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beoogd de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leiding zijn er in het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

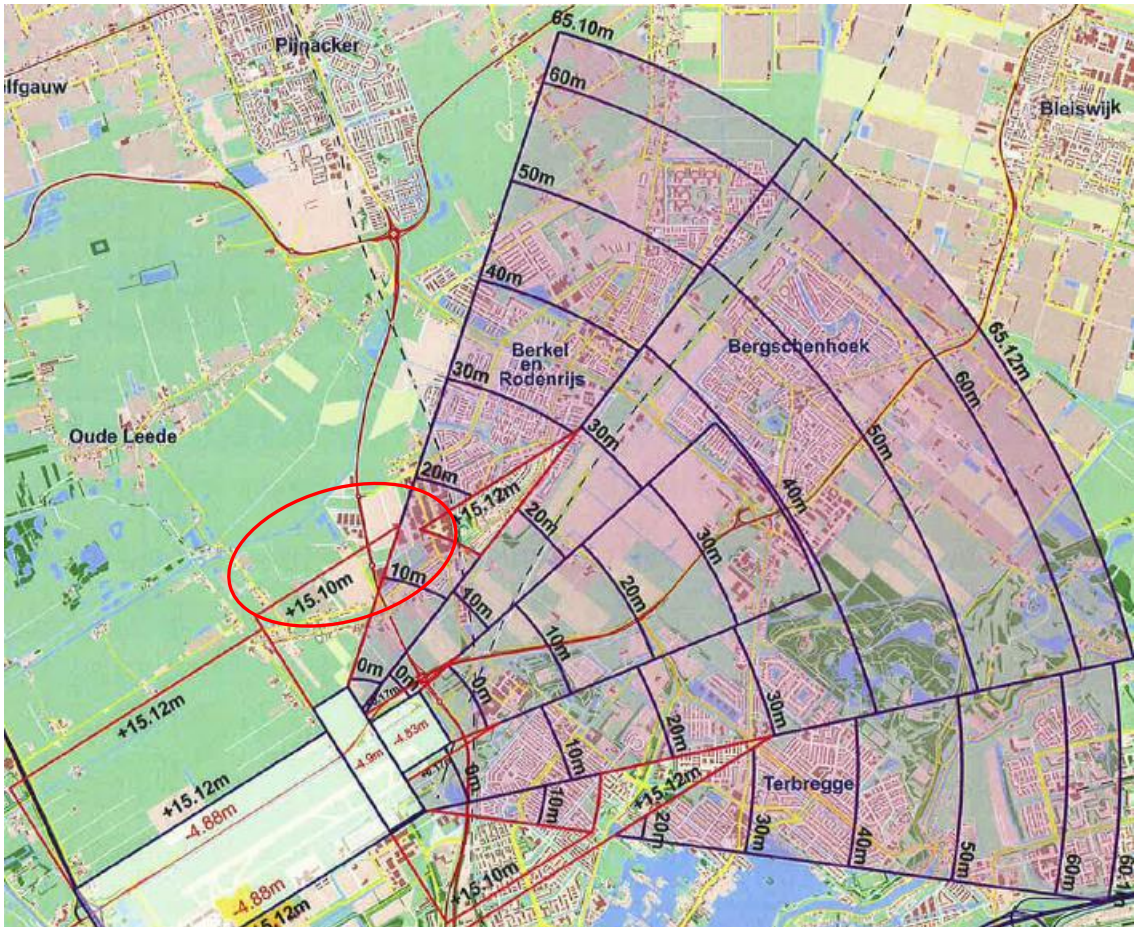
Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevinden zich drie toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn daarom de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 15,10 m’, ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 10 m’ en ‘veiligheidszone – luchtverkeerszone 20 m.



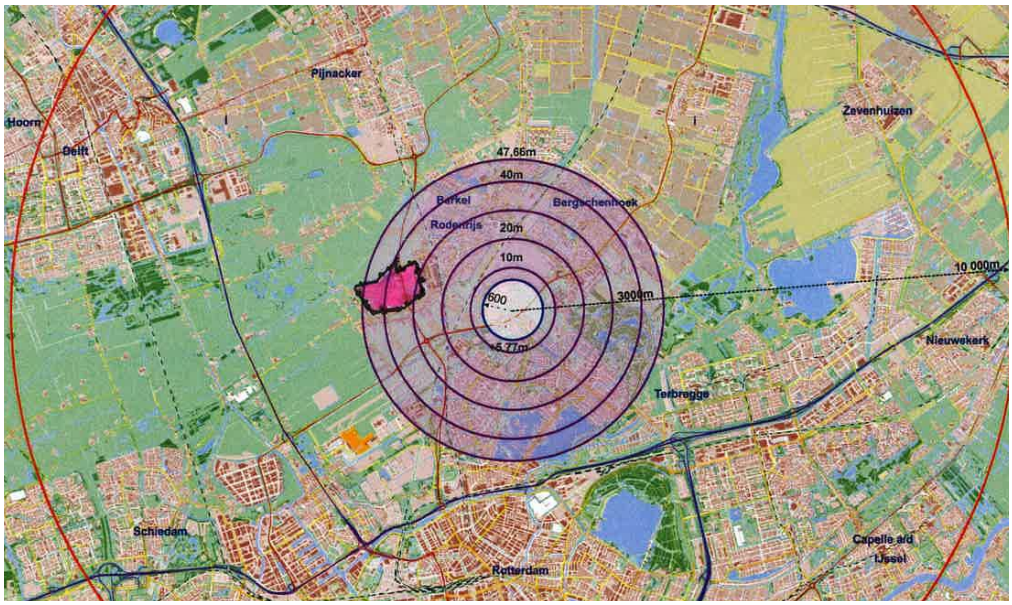
Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24, het plangebied is rood omcirkeld

Akoestiek

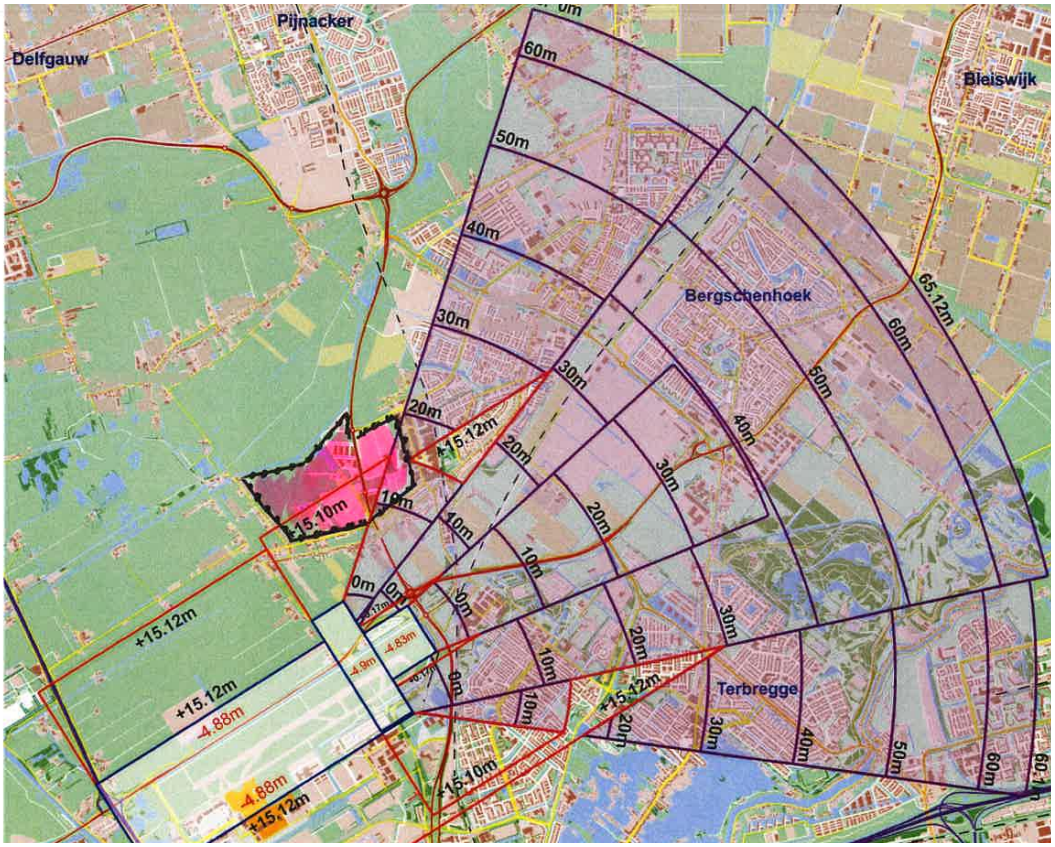
Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones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

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 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 onderstaande afbeelding 7.3). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME, RTM (Rotterdam), versie 26-08-2015



Afbeelding 7.4.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Binnen het voorliggende plangebied zijn geen aanvliegroutes gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit plan.

Molenbiotoop

Ten noordwesten van het plangebied is molen “De Valk” gelegen. Deze staat op het grondgebied van de gemeente Lansingerland. Het betreft hier een grondzeiler uit 1772 die gebruikt werd gebruikt voor polderbemaling. De molen is reeds buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Valk" deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

hoogte bebouwing = -0,63 + (x/30)

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 28 meter boven NAP bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop bedrijven en woningen mogelijk, alsmede kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Binnen de molenbiotoop geldt op grond van de bedrijfsbestemmingen een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gronden die bestemd zijn voor wonen zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de windvang van de molen.

Het aspect overige belemmeringen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO_2-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

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.

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO_2 wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland wordt daarom voorlopig uitgegaan van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs).

In Lansingerland liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van woningen, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

- warmtelevering door gebruik van restwarmte: een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een ‘energiebewust' plan. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.
- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energiethema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

Materiaalgebruik

Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitloogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

Grondstoffen

Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

Uitloogbare materialen

Onder het toepassen van uitloogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lansingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: polyester, staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA .

FSC-hout

FSC is het enige keurmerk voor bosbeheer dat echt onafhankelijk, internationaal en operationeel is. FSC is met haar 10 principes eenduidig in de definiëring van wat goed beheerd bos is. Een product dat het FSC-keurmerk draagt, is daarom gegarandeerd vervaardigd uit hout afkomstig uit goed beheerd bos. FSC is de enige organisatie die een certificeringschema heeft opgesteld voor alle soorten bossen en plantages dat wereldwijd kan worden toegepast. De succesformule van het onafhankelijke FSC-keurmerk schuilt erin dat zowel alle grote milieu- en ontwikkelingsorganisaties in de wereld als het (internationale) bedrijfsleven zich achter het FSC-keurmerk scharen.

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

Het actieprogramma is een uitwerking van de startnotitie Realistisch Duurzaam, die de gemeenteraad op 23 april 2015 vaststelde. Die notitie straalde ambitie uit: Lansingerland wil een energieneutrale, klimaatbestendige gemeente worden, waarin op een zo duurzaam mogelijke manier met grondstoffen wordt omgegaan. De notitie stelt ook dat het in de eerste plaats de mensen zijn die deze ambitie moeten waarmaken. Gemeente, bewoners en ondernemers in Lansingerland slaan de handen ineen om dit te bereiken. De gemeente geeft daarin niet alleen het goede voorbeeld, maar krijgt ook een nieuwe rol; als coproducent geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van buitenaf, zetten ze in op kennisdeling en stellen ze waar nodig kaders.

Het actieprogramma Realistisch Duurzaam bestaat uit drie programmalijnen:

- Programma 1: Aansluiten bij ontwikkelingen (buiten)
- Programma 2: Zelf actief meedoen (binnen)
- Programma 3: Nieuwe stromen (energietransitie)

In de startnotitie zijn naast de drie programmalijnen ook inhoudelijke speerpunten benoemd: grondstoffen, energie en klimaatadaptatie. De realisatie van deze speerpunten komt in elke programmalijn en in de projecten daarbinnen terug.

7.9.2. Onderzoek

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, gelet hierop vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor onderhavig plan. Indien nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient waar mogelijk rekening te worden gehouden met het thema duurzaamheid.

7.9.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven (o.a. verwerving, sloop, milieu, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten) en inkomsten (o.a. bouwrijpe kavels).

Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting 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 kunnen 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.

Exploitatieplan Oudeland
Bij het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (d.d. 31 maart 2011) is een exploitatieplan opgesteld. In de 1e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (vastgesteld d.d. 28 september 2017) zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening. Naast de verplichting tot het (tenminste) eenmaal per jaar herzien van een exploitatieplan (art. 6.15 Wro), vormt de partiële herziening van het bestemmingsplan de directe aanleiding tot het opstellen van een 2e herziening voor het exploitatieplan, welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure gaat.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden door de gemeente gedragen.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een vereenvoudiging van de thans voorgaande regeling waardoor het plan conserverend van aard is. Tevens past het plan binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt 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

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg 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 het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. Tevens zijn zes overlegreacties ingediend: door respectievelijk de Provincie Zuid-Holland, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Hoogheemraadschap Delfland, Rijkswaterstaat en Vereniging verkeersvliegers. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg en Staat van Wijzigingen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota van Inspraak en Overleg is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze nota is exact aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De meest in het oog springende wijziging is dat het plangebied na de voorontwerpfase is gesplitst in drie verschillende bestemmingsplannen, vanwege het feit dat voor fase 2 en voor de woonkavels een exploitatieplan nodig is. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 1.2. van deze toelichting. De toelichting is, geheel identiek, bij alledrie de bestemmingsplannen opgenomen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De drie ontwerpbestemmingsplan worden, in hun eigen tijdsvakken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op de plannen (of één plan afzonderlijk) in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1” heeft vanaf 26 april 2019 zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het betreft enkel kleine wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan, overeenkomstig de regeling in “Bedrijvenpark Oudeland - Fase 2”.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen. 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.

Bijlage 1

Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Nota inspraak en overleg
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187
corsanr: T18.13719

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Inspraak 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie 2

Hoofdstuk 2 Overleg 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie 4

Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 8

1 Inspraak

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.
Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.23983)**
   ingekomen d.d. 02-08-2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1
Samenvatting
De zienswijze is op 2 augustus 2018 per brief ontvangen.

De brief betreft zowel een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oudeland 2018, een zienswijze tegen het wijzigingsplan Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland" – Wijzigingsplan "Perceel A3" als een Wob verzoek. De onderdelen die gaan over het Wijzigingsplan 'Perceel A3' en het Wob verzoek worden in een ander kader behandeld. Hieronder wordt ingegaan op die onderdelen die betrekking hebben op het voorontwerp bedrijvenpark Oudeland en de meer algemene opmerkingen die niet bij een van de specifieke procedures thuishoren.

1. De aanleiding en doel van het plan is niet helder aangeven. Dit is een poging om te voldoen aan de wensen van de markt waardoor het makkelijker wordt kavels te verkopen en beleid achteraf te regelen. Bijna alle regels worden opgerekt en kunnen zeer nadelig uitpakken voor omwonenden. Het was wenselijk om met de bewoners in gesprek te gaan.

2. Het plan is onduidelijk. Met name ten aanzien van de bouwhoogten. Zijn de bouwhoogten voor de nog uit te geven woonkavels ook verhoogd om bijvoorbeeld meer geld te genereren? Als er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan ontstaat er meer schaduw aangezien de kavels klein zijn en wordt het aanzien van Molenweg aangetast.
3. Met het oprekken van de milieucategorieën voor bedrijven kan er overlast voor omwonenden ontstaan.
4. In toelichting staat dat het bestemmingsplan als te beperkend wordt ervaren. Dit is niet goed onderbouwd met feiten.
5. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca gesitueerd kan worden. In verband met geluidsoverlast voor bewoners en het boezemgebied is het niet wenselijk dat deze nabij de Molenweg wordt gesitueerd.
6. De indiener heeft twijfels bij de wijze waarop de gemeente het gebied ontwikkelt, vindt dat er onnodig kosten zijn gemaakt en vermoedt dat er meer kavels uitgegeven konden zijn waardoor het aanpassen van het bestemmingsplan niet nodig is.
7. De indiener wil graag een gesprek met de gemeente om antwoorden op vele onduidelijkheden te krijgen.
8. Daarnaast mist de inspreker nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente.
9. De indiener vindt het onwenselijk dat alleen via de krant te zien was dat de gemeente werkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

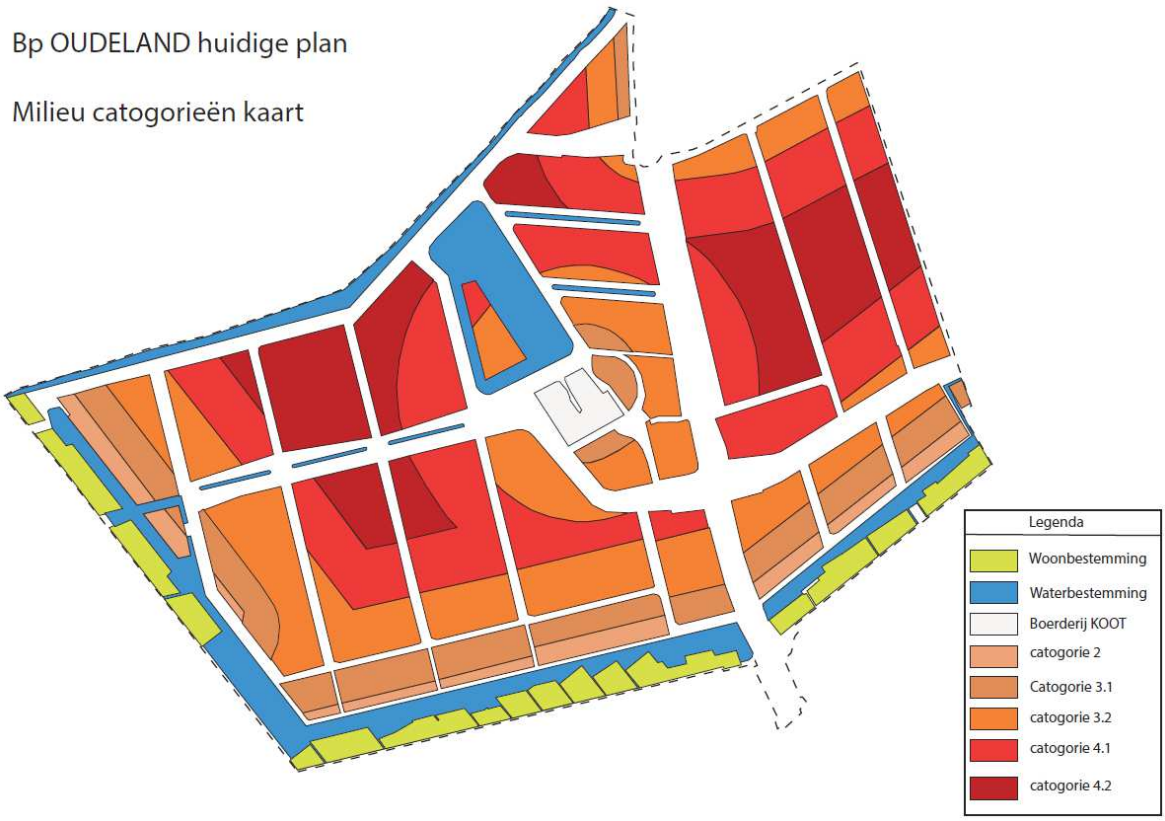
Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incourante kavels. Het gevolg is dat er noodmaatregelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In de toelichting zullen we dit uitgebreider omschrijven.

Ad. 2. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.

Ad. 3. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zonering opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Zie ook onderstaande kaartjes. Daarbij is er rekening gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

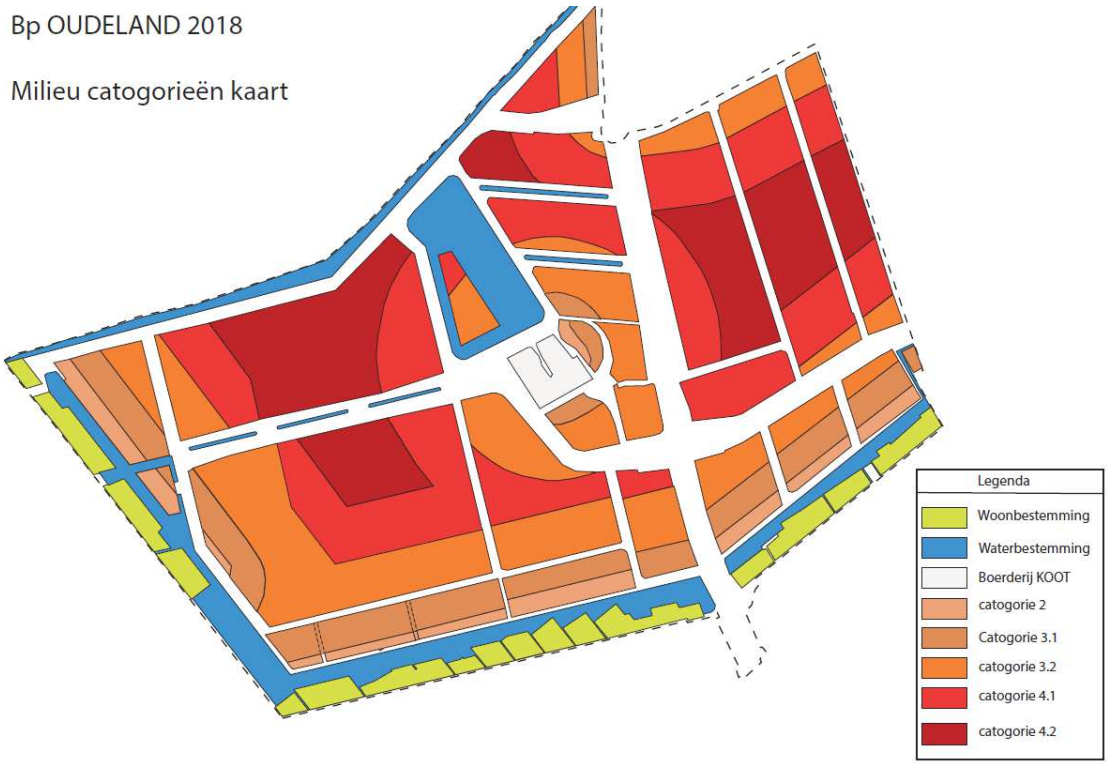
Bp OUDELAND huidige plan

Milieu catogorieën kaart



Bp OUDELAND 2018

Milieu catogorieën kaart



Ad. 4. Onder 1 is aangegeven waarom het plan als te beperkend wordt ervaren. ‘ Harde feiten’ in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.

Ad. 5. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande McDonald's toegestaan en hebben we de volgende mogelijkheden voor nieuwe horeca opgenomen:
- Binnen de bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is een hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant.
- Eén extra horecavoorziening binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemmingen Bedrijf (paarse vlak, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven). Dit mogen alleen horecavoorzieningen zijn die een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving hebben (cat 1.). Daar vallen daghoreca zoals ijssalons of lunchrooms en avondhoreca zoals restaurants en eetcafés onder.

Ad. 6. Een bestemmingsplan regelt niet de ontwikkeling van een gebied. Een bestemmingsplan maakt een ontwikkeling alleen mogelijk maar kan de uitvoering daarvan niet afdwingen. Wel moet het plan financieel uitvoerbaar zijn. Ten behoeve daarvan is een grondexploitatie opgesteld. Deze zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In hoeverre gemeentegeld al dan niet goed besteed wordt, beoordeelt de gemeenteraad.

Ad. 7. Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. Daar heeft de indiener zijn standpunten nader toegelicht. Zie verder hieronder.

Ad. 8. De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en de indiener plaatsgevonden.

Ad. 9. De gemeente heeft op het (digitale) gemeenteblad een publicatie geplaatst dat er gewerkt wordt aan het bestemmingsplan en dat mensen een inspraakreactie kunnen sturen. In principe worden mensen niet persoonlijk benaderd als we voor hun gebied een nieuw bestemmingsplan maken.

Conclusie
De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels.

Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener en een andere bewoner plaatsgevonden. Van het gesprek is een verslag gemaakt (U18.09243). Dit verslag is door de insprekers aangevuld.
Tijdens het gesprek is aangegeven dat:

1. het onvoldoende duidelijk is waarom het recente bestemmingsplan herzien wordt. Hiervoor zijn geen harde juridische argumenten of beleidsstukken;
2. de insprekers vrezen dat een eventuele ontsluiting van de Molenweg naar het bedrijventerrein leidt tot meer ongewenst autoverkeer op de Molenweg. Vooral de uitbreiding van het bedrijf Koppert zal tot veel extra verkeer leiden;
3. het de insprekers onduidelijk is hoe de hoogten van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 zich verhouden tot het nu geldende bestemmingplan Bedrijvenpark Oudeland. De hogere bouwhoogten tasten het uitzicht van bewoners aan en het aan het gebied grenzende poldergebied;
4. het de insprekers onduidelijk is in hoeverre het bestemmingsplan Oudeland 2018 zwaardere milieu categorieën toestaat dichter bij de woningen dan het nu geldende plan. Een zwaardere milieucategorie is ongewenst;

5. de insprekers meer inzicht willen in de horecamogelijkheden binnen het plangebied en er mist onderzoek naar de noodzaak van extra uitbreiding. Ook daghoreca kan overlast geven.

Reactie:

Ad. 1. Zie onder ad 1 van de schriftelijke reacties

Ad. 2. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen. In de toelichting gaan we nader in op deze mogelijke ontsluiting.

Ad. 3. Zie onder ad 2 van de schriftelijke reactie. Om meer inzicht te geven in de bouwhoogte van de bedrijven zijn kaartjes gemaakt die dat inzichtelijk maken. Deze zijn als bijlage opgenomen.

Ad. 4. Zie onder ad 3 van de schriftelijke reactie. Tevens zijn in de bijlage kaartjes opgenomen die de milieuzoneringen inzichtelijk maken.

Ad. 5. Zie onder ad 5 van de schriftelijke reactie. In de nota 'Horeca in Lansingerland' ruimtelijke economisch visie is aangegeven dat er ruimte is voor extra horeca. De indeling naar typen horeca is juist ontwikkeld op grond van de te verwachten overlast.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels en de mogelijke ontsluiting naar de Molenlaan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 31 augustus 2018 te reageren:

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

Dunea, Prorail, Tennet en de Veiligheidsregio hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan of dat ze geen opmerkingen hebben.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.3) en een eindconclusie (§ 2.4).

2.3 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland (I18.26190)

Ingekomen d.d. 04-09-2018

Samenvatting

1. Algemeen

de bestemming 'Bedrijf – waarde cultuurhistorie' is opgenomen in de planregels maar is niet terug te vinden op de verbeelding.

2. Kantoren

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren van maximaal 6.000 m2 b.v.o te realiseren binnen de gehele bestemming "bedrijf".

In artikel 6.4.2.b worden niet bedrijfsgebonden kantoren zonder beperkingen in metrages mogelijk gemaakt binnen de invloedsfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Beide bovenstaande regels zijn in strijd met het provinciale kantorenbeleid. Het bedrijvenpark Oudeland is niet opgenomen op kaart 1 Kantoren. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de verordening op dit punt.

3. **Detailhandel**

Op grond van artikel 6.4.3 a onder 3. staat u detailhandel in volumineuze goederen toe. Volgens de begripsbepalingen voor 'volumineuze goederen' onder 1.107 vallen hieronder ook keukens en badkamers. Deze begripsomschrijving komt niet overeen met de in artikel 1.1 opgenomen begripsbepaling "detailhandel in volumineuze goederen" in de verordening.

In de in artikel 6.5.5 opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels voor vestiging van specifieke detailhandel is onder b. ook detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. De hierin opgenomen goederen 'keukens', 'badkamers', 'vloerbedekking', 'parket' en 'zonwering' zijn in strijd met artikel 2.1.4, lid 3 onder iii, omdat dit geen aangewezen PDV locatie is.

Het verzoek om het bestemmingsplan in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid en daarnaast alle niet gerealiseerde of vergunde perifere detailhandel rond het thema wonen te schrappen.

4. Wet natuurbescherming

De gemeente stelt dat nader onderzoek met betrekking tot flora en fauna niet noodzakelijk is. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is verantwoordelijk voor uitvoeren van de wettelijke taken namens de provincie Zuid-Holland betreft de Wet natuurbescherming, advies met die instantie in overleg te treden.

Reactie

Ad. 1. Per ongeluk is op de verbeelding de verkeerde bestemming opgenomen. Op de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-Waarde Cultuurhistorie hebben, zal de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

Ad. 2. Het plan zal in overeenstemming gebracht worden met het provinciale beleid ten aanzien van de mogelijkheden voor kantoren.

Ad. 3. Het is soms wenselijk om bestaande woninginrichtingsdetailhandel of vergelijkbare detailhandel kunnen verplaatsen binnen de eigen gemeente. We beschouwen dat niet als nieuwe detailhandel en waren daarom van mening dat dat past binnen het provinciaal beleid. Nu de provincie dit toch anders ziet zullen we het bestemmingsplan daarop aanpassen.

Ad. 4. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats. We zien vooralsnog geen reden om te overleggen met ODH.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Op de verbeelding nemen we de bestemming ' Bedrijf-waarde cultuurhistorie' op.
2. De regels m.b.t. zelfstandige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen maken we overeenstemming met de provinciale beleid.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Natuur

De natuur en vogelwacht vraagt aandacht voor de volgende aspecten binnen het plangebied:

1. Zorgvuldige behandeling van het boerderijcluster en het daarachter liggende plasgebied. Bij de boerderij van Koot leven steenuilen, het jachtgebied van deze uilen (berm van de plas) moet omzichtig behandeld worden. Bij uitgifte van grond moeten de natuurvriendelijke oevers behouden blijven.
2. Bredere groenstroken bieden mogelijkheid om meer grote en duurzame bomen aan te planten, noodzaak gezien klimaatveranderingen.
3. De indiener verzoekt de verhoogde berm (dijkje) tussen Bovenvaart en het bedrijventerrein in het zuidwesten van Oudeland op te nemen als bestaand element in de plankaart.

Reactie

Ad. 1. Het boerderijcluster wordt zorgvuldig behandeld. Deze bestemming wijzigen we niet ten op zichte van het geldende plan. Net als is het geldende plan nemen we voor de noord en zuidzijde van kavel in de plas de aanduiding natuurvriendelijke oever op.

Ad. 2. De groenstroken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan zijn het uitganspunt. Om het bedrijventerrein geheel groen te omzomen zetten we de groenbestemming aan de westzijde van het bedrijventerrein geheel door. Bij de bouwkavels aan de Marconisingel was er een zigzag lijn tussen de groen en bedrijventerrein bestemming. Deze lijn wordt rechtgetrokken maar op een dusdanige wijze dat de omvang van de groenbestemming hetzelfde blijft. In verband met de uitgeefbaarheid van het terrein is het verder niet wenselijk om bredere groenstroken of groenbestemmingen op te nemen dan in het nu geldende plan het geval is.

Ad. 3. De verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven. De opgaande beplanting die daarop stond is ondertussen gerooid in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Het heeft weinig meerwaarde hier een aparte aanduiding op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- De groenbestemming langs de westzijde van het bedrijventerrein doorzetten langs alle bedrijfskavels.

3. Hoogheemraadschap Delfland (I18.25509)

Ingekomen d.d.24-07-2018

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap vermoedt dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over waterberging maar deze zijn niet/ onvoldoende terug te vinden in Hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarnaast is het de vraag of de bergingsopgave van de klimaatontwikkelingen nog actueel is. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater wijkt volgens de verbeelding af van de bestaande situatie. Het is onduidelijk hoe deze transformatie plaatsvindt.
2. De bouwvlakken worden vergroot. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe waardoor er meer water geborgen moet worden.
3. In paragraaf 2.4.3. staat dat er op de gronden met de aanduiding oever een vergunning nodig is. Het is onduidelijk of dit een watervergunning of omgevingsvergunning is.
4. In paragraaf 2.4.3 staat dat het bouwoppervlak van de woningen met 30% verhoogd mag worden. Dit leidt tot meer verharding en daarmee tot waterberging.
5. Wat is het verschil tussen de bestemmingen Waterstaat en Waterstaat- Waterkering?
6. Het hoogheemraadschap verzoekt een verwijzing naar de handreiking watertoets op te nemen.
7. Verzocht wordt alle thema's uit de handreiking watertoets op te nemen. Als een onderwerp niet van toepassing is verzoekt het hoogheemraadschap dat expliciet te vermelden.
8. In paragraaf 5.2 staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Dit lijkt niet in overeenstemming met punt 1 en 3.
9. Het hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven hoe de waterstand zich verhoudt met functies in het gebied en of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn.
10. De tekst onder het thema Onderhoud een bagger klopt niet geheel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in overleg de tekst aan te passen zodat deze ook in andere plannen gebruikt kan worden.
11. Er wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater of maatregelen die de afvoer vertragen. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan mogelijke maatregelen.
12. Voor steigers in en vlonders hanteert HHD nieuwe regels. Verzocht wordt de nieuwe regels te verwerken in het bestemmingsplan.
13. De zonering van de dubbelbestemming ' Waterstaat' en ' Waterstaat- Waterkering' komt niet overeen met de leggerzonering.

Reactie

Ad. 1. Er liggen inderdaad afspraken met het hoogheemraadschap over de waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we daar tekst over op.

Ad. 2. De bouwvlakken worden vergroot door de wegen er tussen uit te halen. Aangezien de wegen ook verhard zijn zal het verhard oppervlak niet toenemen en is er ook niet meer waterberging nodig.
Ad. 3. De regels en toelichting komen niet geheel met elkaar overeen. De toelichting maken we kloppend met de regels.
Ad. 4. In het geldende plan was deze regeling ook al opgenomen. Het bouwvlak blijft binnen de woonbestemming. Het is goed mogelijk dat ook de bij de woning behorende gronden al verhard zijn waardoor de verharding niet toeneemt.
Ad. 5. Er is inhoudelijk geen verschil. Eerder was het de wens van het Hoogheemraadschap dit onderscheid te maken. Als dat nu niet meer het geval is maken we er één bestemming van.
Ad. 6. Er zal een verwijzing naar de watertoets opgenomen worden in de toelichting
Ad. 7. Alle wateraspecten uit de handreiking watertoets zullen benoemd worden.
Ad. 8. De verharding neemt niet toe ten opzichte van wat in het vorige bestemmingsplan al bestemd was. Dit zullen we in de toelichting beter omschrijven. Zie verder ook onder 1 en 3.
Ad. 9. Bij het bouwrijp maken van het gebied is rekening gehouden met de functies van het gebied en de daar aanwezige waterpeilen. Er zijn twee peilen in het gebied, een zogenaamd hoog peil en een zogenaamd laag peil. Het hoge deel heeft een waterpeil van -3.25 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -2.10 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -1.80 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil 1,45 boven waterpeil. Het lage deel heeft een waterpeil van -5,92 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -4,75 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -4,35 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil in het lage deel op 1,57 m boven waterpeil. Voor Oudeland is er een raamovereenkomst opgesteld, tussen Hoogheemraadschap en gemeente, voor de waterhuishouding. Daarin is bepaald hoe er met het water omgegaan wordt in het gebied en hoeveel oppervlaktewater er moet komen. Aanvullende maatregelen op het grondwater of het watertekort zijn niet nodig.
Ad. 10. De opgenomen onderdelen zullen verwerkt worden.
Ad. 11. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers.
Ad. 12. De regels zullen aangepast worden aan de regels van HHD ten aanzien van steigers en vlonders.
Ad. 13. De zonering van de bestemming ‘ Waterstaat’ en ‘ waterstaat-Waterkering’ zullen wij in overeenstemming brengen met de legger.

Conclusie

- De toelichting vullen we aan met de afspraken die met Hoogheemraadschap zijn gemaakt over de waterberging.
- De paragrafen 2.4.2. en 5.2 van de toelichting passen en vullen we aan.
- De regels m.b.t. vlonders en steigers worden aangepast aan de recente regels van het Hoogheemraadschap.
- De bestemming ‘ waterstaat-waterkering’ vervalt.
- Op de verbeelding wordt de bestemming ‘ Waterstaat’ in overeenstemming gebracht met de legger.

4. Rijkswaterstaat I18.27022

Ingekomen 31-08-2018

Samenvatting

Nabij het plangebied zal de nieuwe rijksweg A16 Rotterdam worden aangelegd. In uw plan is deze ontwikkeling niet opgenomen. Rijkswaterstaat vraagt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland rekening te houden met de aanleg van de A16 Rotterdam, mogelijke raakvlakken en conflicten in kaart te brengen en eventuele risico's die hieruit voortvloeien te beheersen.

Reactie

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is rekening gehouden met de aanleg van de A16 Rotterdam. Er zijn dan ook geen conflicten.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

In de relevante paragrafen in de toelichting nemen we op dat de A16 Rotterdam aangelegd wordt.

5. Vereniging verkeersvliegers I18.27023

Ingekomen d.d. 27-07-2018

Samenvatting

Op de afbeeldingen 7.2 toetsingsvlakken ILS 24 en 7.3 toetsingsvlak VOR/DME van de toelichting is de ligging van het plangebied niet juist weergegeven. De LVNL verzoekt de ligging van het plangebied juist aan te geven op deze afbeeldingen. De toelichting komt niet geheel overeen met de regels.

Reactie en conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

Op de afbeeldingen 7.2 en 7.3 De ligging van het plangebied en de bijbehorende tekst zullen we aanpassen.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan bestond uit één plangebied. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en wijzigingen zitten in fase 2. Om te

voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Toelichting
In paragraaf 8.1 is dusdanig geformuleerd dat er geen exploitatieplan nodig is. Deze tekst vervangen we omdat er wel een exploitatieplan is en deze ook aangepast wordt.
Toelichting en regels zijn op elkaar afgestemd.

Regels
Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

- Diverse kleinen aanpassingen o.a in de definities.
- In art 3 en 6 De maten van de toe te voegen horecabedrijven (hotel en categorie 1) zijn vervallen. Om meer flexibiliteit in het plan te hebben en om te voorkomen dat er discussie ontstaat indien er wel een horecavoorziening is toegevoegd maar nog niet maximale maat is gebruikt of er alsnog meer horeca kan komen zijn de maten verwijderd. Het blijft dat er maximaal een horecavestiging uit categorie 1 en een hotel is toegestaan. Er is maximaal 25% aan ondergeschikte activiteiten bij deze vestigingen toegestaan. Daarnaast zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.
- Art 6 De regels ten aanzien van de gevellijnen zijn specifieker gemaakt. Zo zijn er twee soorten gevellijnen opgenomen en is er specifieker aangegeven hoeveel van de bebouwing in de gevellijn gepositioneerd moet worden en hoe de rest van gevellijn vormgegeven moet worden. Daarnaast is de regeling om af te wijken van de gevellijnen op enkele punten specifieker gemaakt.
- Art 6 de aanduidingen voor extra ontsluitingen zijn aangepast en er is een aanduiding voor een grondzone aansluitend op de ontsluiting toegevoegd. In dit bestemmingsplan, om meer flexibiliteit te creëren, zijn aan aantal wegbestemmingen die in het huidige plan zaten vervallen in opgenomen in bedrijfsbestemming. Het is wel noodzakelijke dat er alsnog een ontsluiting aangelegd wordt alleen de specifieke locatie staat van de voren niet vast. Daarnaast zal aansluitend op de ontsluitingsweg ten zuiden van de Marconisingel ook een groenzone aangelegd moeten worden. Om dit te regelen zijn er twee aanduidingen voor de ontsluitingen en een voor de groenzone opgenomen.
- Art 10 Water. Voor de aanduiding ‘verkeer’ is een maximale maat opgenomen en voor de aanduiding ‘brug’ een minimale maat.

Verbeelding
Zoals onder de regels is aangeven zijn er extra aanduidingen voor de gevellijnen, ontsluitingen en groenzones binnen de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.
Verder hebben er minimale aanpassingen plaatsgevonden tussen bestemmingsgrenzen om deze beter aan te laten sluiten bij de huidige daadwerkelijke situatie of om iets logischer gevellijnen en matenplan te krijgen.

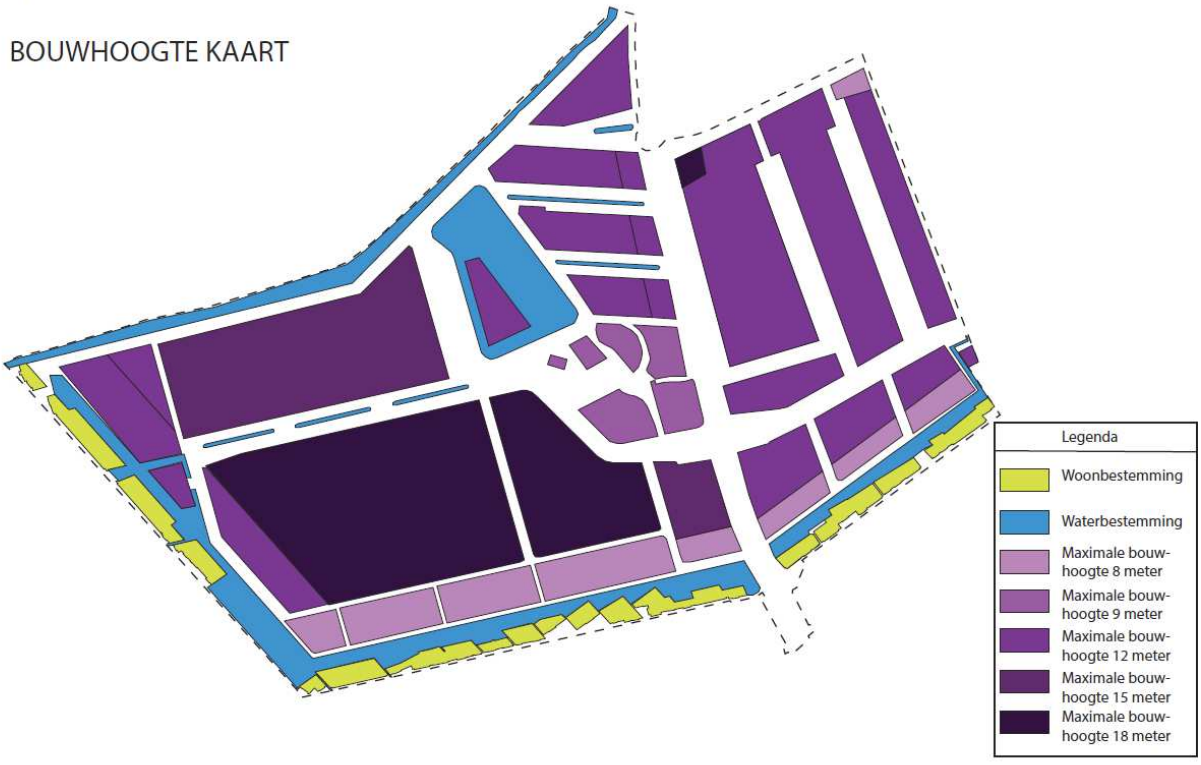
Bp OUDELAND huidige plan

BOUWHOOGTE KAART



Bp OUDELAND 2018

BOUWHOOGTE KAART



Bijlage 2

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan
“Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1”

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1

Identificatiecodes: NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW
Corsanummer: T19.11747

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Zienswijzen **2**
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze 2
4
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 8

Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen

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 (§ 1.2), een weergave van de 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 (§ 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1' – met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW, inclusief beeldkwaliteitsplan tot en met 6 juni 2019 ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer http://1621.ropubliceer.nl/.
Gedurende de ter inzage termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde plannen in te dienen.

1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta**
   Brief d.d. 3 juni 2019, ingekomen 4 juni 2019 (I19.13221)

2. **Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V.**
   Brief d.d. 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13374)

3. **Reclamant 3: Little Hotspot V.O.F.**
   Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 5 juni 2019 (I19.13376)

4. **Reclamant 4: Omwonende**
   Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13380)

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta
Natuur- en Vogelwacht Rotta heeft een zienswijze ingediend tegen zowel Bedrijvenpark Oudeland fase 1 als fase 2. De zienswijze is in het kader van Bedrijvenpark Oudeland fase 2 al beantwoord. Voor de volledigheid is hieronder de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijze en staat van wijzigingen Bedrijvenpark Oudeland fase 2, Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A 2e herziening en Omgevingsvergunning kavel A6-A7' weergegeven.

Samenvatting
In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant (opgenomen in de Nota inspraak en overleg) stelt het college: *"de verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven"*. Reclamant constateert dat dat niet het geval is. Het vrij liggende fietspad ontbreekt op de verbeelding, terwijl de verhoogde berm (grondwal) die het toeristische fietspad al jaren van het industrieterrein scheidde, verdwenen is. In plaats daarvan is er een brede en diepe geul gegraven en vervolgens gevuld met zand. Blijkbaar bedoeld als basis voor een zeer brede weg. Tussen fietspad en weg resteert nog een berm van 50 centimeter. Dat alles voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De waarde van het provinciale fietspad is door deze actie geminimaliseerd. In plaats van over een fietspad te rijden langs een grondwal met opgaande begroeiing aan één kant en de Bovenvaart met Bergboezem aan de andere kant, een soort oase, rijdt de geplaagde fietser nu langs een industrieterrein met een foeilelijke bebouwing van megalomane afmetingen en daarbij, als de weg klaar is, allerlei zwaar verkeer. Over bedrijvenpark gesproken. Dat allemaal direct aansluitend aan natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Een aanfluiting voor de gemeente Lansingerland!

Reclamant vraagt de gemeenteraad aan het college op te dragen de oorspronkelijke situatie te herstellen door in ieder geval de grondwal c.q. verhoogde berm tussen fietspad en weg opnieuw aan te brengen en te beplanten. Dit vervolgens duidelijk aan te geven op de verbeelding als een groene afscheiding tussen fietspad en industrieterrein. Zo wordt in ieder geval het fietspad weer de moeite waard!

Reactie
Het bleek een misverstand dat de genoemde grondwal behouden kon worden. Dit was een voorbelasting om het terrein zettingsvrij te maken voor de geplande infrastructuur. Dit is ook de reden dat deze wal inclusief beplanting verwijderd is. Zowel in het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de functie verkeer opgenomen.
Op het moment wordt er gewerkt aan een groenplan. Er is contact gelegd met Rotta om mee te denken over de dit groenplan en dan met name de aansluiting tussen het bedrijventerrein en de Groenzoom.

Toevoeging. In fase 1 is het groen voor het grootste gedeelte al gerealiseerd. De Marconisingel van fase 1 is betrokken in het groenplan van fase 2, waardoor er één landschappelijk beeld ontstaat. Bij de uitwerking van het groenplan fase 2 is Rotta inmiddels betrokken en positief over het groenplan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoeders B.V.
Samenvatting
In 1984 is het mengvoederbedrijf tot de slotsom gekomen dat de locatie in het centrum van Berkel nabij woningen, gezien de milieunormen niet meer wenselijk was. De kosten voor de bedrijfsverplaatsing zijn voor het bedrijf niet op te brengen. Daarnaast maakt de ontwikkeling van Berkel Centrum West een verdere ontwikkeling van Treurniet op de locatie niet mogelijk. Er zijn meerdere mogelijkheden onderzocht om de bedrijfsverplaatsingen financieel mogelijk te maken:

- een ISV-bijdrage (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing);
- herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Deze mogelijkheden leverde niet het gewenste resultaat op waardoor besloten is de productie te staken en het bedrijf als handelsonderneming voort te zetten. Het bedrijf wordt daarmee een groot- en detailhandelsbedrijf. Als mogelijke nieuwe locatie is door de gemeente meerdere keren het bedrijvenpark Oudeland genoemd.
Momenteel zijn kavel B8 en C1 op Oudeland in beeld. Voor deze locaties is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Binnen deze bestemming is groot- en detailhandel toegestaan maar dusdanig beperkt dat Treurniet zich daar niet kan vestigen. Treurniet verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de groot- en detailhandel in diervoerders zich hier kan vestigen. Zowel voor het bedrijf als de gemeente is het wenselijk, bij gebrek aan alternatieve locaties, dat het bedrijf zich op Oudeland kan vestigen. De gemeente heeft herhaaldelijk het vertrouwen gewekt mee te werken aan een dubbelbestemming op het bedrijventerrein.

Reactie
Binnen het bestemmingplan is groothandel in veevoeder toegestaan binnen de zones die bestemd zijn voor categorie 3.1 bedrijven of hoger. Op de genoemde kavels is deze categorie toegestaan. In dit geval wordt detailhandel gezien als ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit. Deze detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 50 m². Ook in het geldende bestemmingplan was dezelfde regeling voor ondergeschikte detailhandel opgenomen. Ook op grond van provinciaal beleid is het niet toegestaan om meer detailhandel mogelijk te maken dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.
De genoemde maat voor ondergeschikte detailhandel is reeds aan de ondernemer doorgegeven.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 Little Hotspot V.O.F.
Samenvatting
De indiener is bezig met initiatief (op kavel B8) om te komen tot een horecaontwikkeling (Foodspot en/of wereldkeuken) met leisure activiteiten. De initiatiefnemer vraagt in hoeverre het met de gemeente besproken plan past binnen het bestemmingsplan.
Verzocht het volgende in het bestemmingsplan mogelijk te maken voor zover dat al niet het geval is:

1. een oppervlakte van 2.500 m² voor horeca en/of leisure voor meerdere ondernemingen met één entree. Volgens het bestemmingsplan is 900 m² toegestaan. Dit is niet rendabel.
2. zalenverhuur (alleen overdag);
3. 2 bouwlagen voor parkeren, 2 bouwlagen voor horeca e.d. en één ondergeschikte laag;
4. parkeren naast/onder het gebouw. Dit zal ongeveer 2000 m² zijn;
5. twee in en uitritten: één voor laden en lossen en één voor bezoekers;
6. voor het horeca en leisure deel een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² en voor het kantoordeel 2,5 per 100 m²;
7. het plaatsen van een reclamemast;
8. meerdere bedrijfsnamen op de gevel.

Reactie
Ad 1. Binnen het bestemmingsplan is naast de bestaande horecavestiging van 900 m² één extra horecavestiging uit categorie 1 toegestaan al dan niet met vergader-/zalen accommodatie. Onder categorie 1 vallen horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 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;

Een restaurant met wereldkeuken valt onder bovenomschreven mogelijkheid.
Voor de extra horecavestiging is geen maat opgenomen. Wel is het aantal begrensd op één vestiging. Meerdere vestigen al dan niet onder 1 dak is in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien het ruimtelijke geen verschil maakt of er één of meerdere vestigingen aanwezig zijn zal het bestemmingsplan dusdanig aangepast worden dat er op één locatie horeca is toegestaan van maximaal 2.500 m² b.v.o. We willen voorkomen dat er op meerdere locaties horeca gevestigd kan worden.
Er is niet aangegeven dat er ondergeschikt andere activiteiten zijn toegestaan. Het is wel voor te stellen dat deze tot de mogelijkheid behoren. In het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – fase 2 is opgenomen dat bij de horecafunctie niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken is voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten. Deze toevoeging zal ook opgenomen worden aan de horecamogelijkheid in fase 1.

Ad 2. Zalenverhuur is toegestaan.

Ad 3. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte 12 m toe. 30% van het gebouw mag 3 m hoger worden of 15 % van het gebouw mag 6 m hoger worden.

Ad 4. Het parkeren onder het gebouw is mogelijk zolang het binnen het beeldkwaliteitsplan (check met supervisor) en bouwhoogte past. Maaiveldparkeren naast het gebouw kan op die plekken waar niet in gevellijn gebouwd hoeft te worden.

Ad 5. Op grond van het beeldkwaliteitsplan is maximaal één inrit voor verkeer per kavel toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn.

Ad 6. Voor een restaurant geldt een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Voor de ondergeschikte kantoorruimte geldt een parkeernorm van 2,1 per 100 m² b.v.o. Voor eventuele ondergeschikte leisure activiteit zal het van de activiteit afhangen wat de parkeernorm is. Het is ter beoordeling van de verkeerskundige of er een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. De verkeerskundige heeft op grond van een plan waarbij is uitgegaan van lunchroomachtige horeca aangegeven dat een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² aangehouden kan worden. Indien dit nog steeds het plan is dan kan de genoemde parkeernorm aangehouden worden. Als het type horeca veranderd dan zal de verkeerkundige opnieuw beoordelen of van de 13 parkeerplaatsen per 100 m² horeca afgeweken kan worden

Ad 7. Er is een vlaggenmast van 9 m toegestaan. Andere vormen van reclamemasten zijn niet toegestaan.

Ad 8. In paragraaf 5.1 van het beeldkwaliteitsplan is aangegeven waar reclame op de gevel aan moet voldoen. Hierin is o.a. bepaald dat er 1 reclame-uiting per gevel is toegestaan.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Regels:
Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

a. ‘één horecavestiging’ vervangen door ‘één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.’

b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m^2 b.v.o.'

c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Reclamant 4

Samenvatting

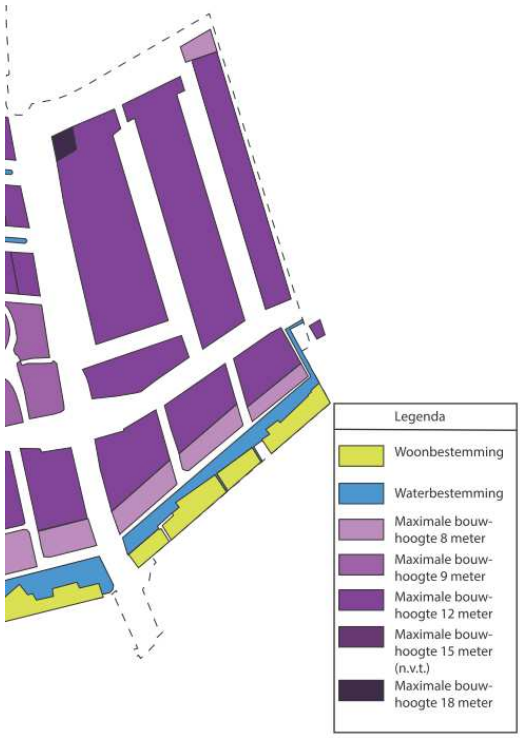
De indiener is het niet eens met de volgende verruimingen van het bestemmingsplan zodat er grotere complexen kunnen ontstaan. De volgende punten worden in dat kader benoemd:

1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd i.v.m. vragen uit de markt. Een goede onderbouwing hiervan ontbreekt. Het is onvoldoende duidelijk dat er vraag is naar ruimere complexen. Het blijkt dat deze gebouwen lastig te vullen zijn.
2. Het verhogen van de bouwhoogten omdat de bebouwing dan meer in het zicht van de woning van reclamant komt te staan en boven de woningen uitkomt.
3. Het clusteren van percelen omdat er grotere en massalere bouwblokken mogelijk zijn.
4. Het is met de grotere bouwvolumes niet meer goed mogelijk om hier vanuit welstandscriteria nog invloed op uit te oefenen en het karakter van het landelijk gebied wordt in de omgeving van de Molenweg verstoord. Er wordt gesteld dat de wijzigingen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dit is niet onderbouwd.
5. Het toevoegen van horecamogelijkheden kan extra geluid en verlies van privacy geven.
6. Door het verruimen van de mogelijkheden voor zwaardere milieucategorieën kan meer milieudruk ontstaan. Het is niet in beeld gebracht wat een ruimere milieucategorie voor invloed heeft op de omgeving.
7. De indiener vreest dat er meer verkeerdruk op de ontsluitingswegen naar de snelweg ontstaan.

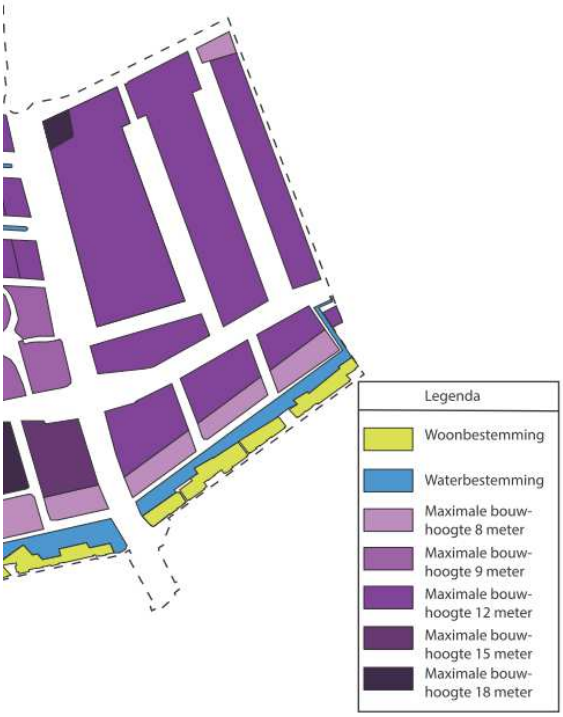
Reactie

Ad 1. Wij merken op dat er behoefte bestaat uit grotere bedrijfskavels. Niet alleen vanuit ontwikkelende partijen maar ook vanuit eindgebruikers. Vooral binnen de logistieke sector speelt dit. Dat is ook de reden dat voor fase 2 mogelijkheden zijn gecreëerd om grotere bedrijfskavels te ontwikkelen. Voor fase 1 zijn de kavels zowel wat betreft oppervlakte als hoogte gelijk gebleven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ad 2 Voor fase 1 zijn de bouwhoogten niet aangepast.



Huidige bestemmingsplan



Bedrijvenpark Oudeland--2019 fase 1

Ad 3 In dit deel van het bedrijvenpark zijn de bouwvlakken niet samengevoegd. Voor dit deel van bedrijventerrein is de verkaveling kleinschaliger dan voor fase 2.

Ad 4. Met het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewenste kwaliteit van het bedrijvenpark. Het beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Ook voor de grotere bouwvolumes zal aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voldaan moeten worden. Het beeld-kwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand.

Ad 5. Binnen het bestemmingsplan wordt een horecavestiging mogelijk gemaakt voor de horeca die onder categorie 1 valt: horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- 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;

De verwachting is dan ook niet dat een dergelijke horecavestiging tot (geluids)overlast zal leiden.

Ad 6. De zonering met toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein (zowel voor fase 1 als voor fase 2) zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestem-mingsplannen. Deze zonering is bepaald op basis van de afstanden tussen bedrijven en woningen zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst.

Ad 7. Het te bebouwen oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De hoeveelheid verkeer die kan ontstaan als gevolg van de ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan en die kan ontstaan op basis van de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland fase 1 en fase 2 zal dan ook gelijk zijn. Wij baseren ons hierbij op landelijke richtlijnen en rekenmethodiek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/ verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

<u>Verbeelding</u>
Geen aanpassingen

<u>Regels</u>
Art 1.83 Recreatie – in richting
Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.
Toelichting:
Het is niet wenselijk

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.
Toelichting:
Er werd per abuis verwezen naar het verkeerde lid. Dit is gecorrigeerd.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn
Toelichting:
De regeling is kloppend gemaakt voor de situaties waarbij een groter deel van de gevellijn bebouwd wordt dan het minimaal opgenomen percentage.

Artikel 8 Leiding - Gas
- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.
  Toelichting: Op basis van een zienswijze van de Gasunie zijn in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019- fase 2 de bovengenoemde aanpassingen doorgevoerd. Om eenduidige regels te hanteren is het wenselijk deze aanpassingen ook door te voeren in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – fase 1.

Artikel 13.6 vervalt
Toelichting:
In dit artikel is hetzelfde geregeld als in artikel 13.3 onder b.

Toelichting

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

3 Overzicht wijzigingen

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

<u>Regels bestemmingsplan</u>
Art 1.83 Recreatie – in richting
Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.
Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn
Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m² b.v.o.'
c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.

Artikel 13.6 vervalt

<u>Toelichting bestemmingsplan</u>
Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. De vaststelling van fase 1 leidt niet tot aanpassingen van de toelichting.

Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Bedrijf	18
Artikel 4	Bedrijventerrein	22
Artikel 5	Groen	27
Artikel 6	Verkeer	28
Artikel 7	Water	29
Artikel 8	Leiding - Gas	31
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	33
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**34**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 11	Algemene bouwregels	35
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 16	Algemene procedureregels	43
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**44**
Artikel 17	Overgangsrecht	44
Artikel 18	Slotregel	45

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 3 **Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-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 Achtergevel:

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

1.6 Achtergevelrooilijn:

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

1.7 Afhaalpunt:

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

1.8 Afmeerpaal:

een paal in het water.

1.9 Afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.10 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.

1.11 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.12 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.

1.13 Architectonische waarde:

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw uit een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm welke karakteristiek is aan een gebouw uit een streek, waarbij gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm.

1.14 Bebouwing:

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 Bedrijfsgebonden kantoor:

het gedeelte van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 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.

1.32 Bijzondere woonvorm:

huisvesting die onttrokken is aan het reguliere woningaanbod, bijvoorbeeld voor volwassenen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen, personen met ggz-problematiek en jongeren met sociaal-maatschappelijke problematiek, die onder meer gemeenschappelijke voorzieningen in het pand aanwezig hebben en/of vanwege beperkte zelfstandigheid, begeleid worden.

1.33 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.

1.34 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.35 Bouwlaag, laag:

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

1.36 Bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1000 m^2, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden.

1.37 Bouwperceel:

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

1.38 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.39 Bouwvlak:

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

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 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. Onder detailhandel wordt niet begrepen een afhaalpunt en een webwinkel.

1.44 Detailhandel in dagelijkse goederen:

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

1.45 Detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans.

1.46 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.

1.47 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 Gastouderopvang:

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

1.50 Gebouw:

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

1.51 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.52 Geluidsgevoelig object:

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

1.53 Hobbymatige activiteiten:

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

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 Huisvesting van arbeidsmigranten:

Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden (al dan niet in de vorm van kamerverhuur).

1.59 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.

1.60 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 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.

1.62 Kap:

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

1.63 Kas en/of klimaathal:

een bouwwerk grotendeels bestaand uit een permanente opstand van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, voor het kweken of telen van gewassen.

1.64 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.65 Kinderopvang:

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

1.66 Kunstwerk:

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 Maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, 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.

1.70 Milieucategorie:

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

1.71 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.

1.72 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.

1.73 Openlucht recreatie:

zie recreatie.

1.74 Overkapping:

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

1.75 Paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining.

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 Recreatie-inrichting:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten. De volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen:

a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur (categorie 1);
b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie 2); in het kader van dit bestemmingsplan wordt deze subcategorie uitgesloten;
c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder het begrip horeca van dit artikel (categorie 3);

d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie 1);
e. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie 1).

1.84 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 of in combinatie met een sekswinkel.

1.85 Sekswinkel:

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

1.86 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.87 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.

1.88 Steiger/vlonder:

een ander bouwwerk met een plateauvormige constructie ten behoeve van een verblijfplaats aan het water.

1.89 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.

1.90 Terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

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 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.

1.94 Wet geluidhinder:

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

1.95 Woning:

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

1.96 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.97 Woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw of onderkomen dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.98 Zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies-, uitzend- en ingenieursbureaus en bankfilialen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.99 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.

2.11 De verkoopvloeroppervlakte:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (bedrijfsgebonden) kantoren, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1 en lid 3.4.2;
b. detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.3;
c. horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.4;
d. maatschappelijke voorzieningen genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de voorzieningen in die lijst niet zijn doorgehaald en met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.5;
e. zakelijke dienstverlening;
f. 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.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf tot en met categorie ...' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie (zoals opgenomen in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in die lijst niet zijn doorgehaald) zoals aangeduid op de verbeelding;

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 Gebouwen

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel en de bouwhoogte in meters mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maxiumum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)';
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag per perceel:
    1. over ten hoogste 30% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte van gebouwen 3 m meer bedragen dan de onder b bedoelde bouwhoogte;
    2. over ten hoogste 15% van de te bebouwen oppervlakte de bouwhoogte van gebouwen 6 m meer bedragen dan de onder b bedoelde bouwhoogte;
d. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens of perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 5 m;
e. het bouwplan dient te voldoen aan de principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2.

3.2.3 Andere bouwwerken

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

a. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;

b. 9 m voor vlaggenmasten;
c. 5 m voor overige andere bouwwerken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Gebouwen

a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande gebouwen met maximaal 10%;
b. voor het verhogen van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %;
c. het plaatsen van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een zijdelingse perceelsgrens dan wel achterperceelsgrens;
d. het plaatsen van gebouwen op een zijdelingse dan wel achterperceelsgrens als bedoeld onder c, is enkel toegestaan indien:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt;
    2. het bepaalde onder 1 positief wordt beoordeeld door een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige;
e. het verhogen van de maximum toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 m over ten hoogste 40% van de te bebouwen oppervlakte en ten hoogste 6 m over ten hoogste 20% van de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;

3.3.2 Andere bouwwerken

het bouwen van andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 10 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan.

3.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf/bedrijfsperceel het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m^2.

3.4.2 Zelfstandige kantoren

a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1000 m^2 per vestiging;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
    1. kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen; of
    2. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

3.4.3 Detailhandel

Detailhandel is toegestaan, indien het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt op voorwaarde dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt.

3.4.4 Horeca

a. Binnen deze bestemming én de bestemming 'Bedrijventerrein' tezamen is; buiten de horeca die op grond van lid 4.1.1 sub b en lid 4.1.2 sub c is toegestaan; aanvullend één horecalocatie van maximaal 2500 m^2 van categorie 1 als bedoeld in art. 1.56 toegestaan, al dan niet met vergader-/zalenaccomodatie;
b. bij de extra horecalocatie uit categorie 1, bedoeld in lid 3.4.4 onder a, is het toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

3.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan indien er geen sprake is van de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

3.4.6 Strijdig gebruik

a. Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1;
b. onverminderd het bepaalde onder a, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor de buitenopslag van goederen
c. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan;
d. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
e. onverminderd het bepaalde onder a, mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
f. onverminderd het bepaalde onder a, zijn vrijstaande bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen, met uitzondering van vlaggenmasten, niet toegestaan.

3.4.7 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.4

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

3.5.1 De vestiging van gelijk te stellen bedrijven

a. Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet genoemd en niet doorgehaald zijn in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in bijlage 1 en naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de onder 3.1.2 bedoelde bedrijfsactiviteiten.
b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.2 De vestiging van bedrijven in één hogere categorie

a. Een bedrijf/bedrijfsactiviteiten in één hogere categorie dan de onder 3.1.2 bedoelde bedrijfsactiviteiten of een bedrijf/bedrijfsactiviteit die alhoewel niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan een bedrijf uit één hogere categorie.
b. Deze afwijking heeft geen betrekking op de in de in bijlage 1 opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" doorgehaalde bedrijven.
c. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.3 De vestiging van Bevi-inrichtingen

a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Bevi.

b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

3.5.4 De vestiging van bedrijven die zijn doorgehaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1

Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten maar die, gelet op de toegestane milieucategorie wel passen binnen het gebied;

3.5.5 De vestiging van andere detailhandel

a. detailhandel in consumentenartikelen bij maatschappelijke voorzieningen als ondergeschikt onderdeel van dergelijke (bedrijfs-)vestiging op voorwaarde dat:

1. het assortiment aansluit bij de aanwezige voorzieningen;
2. de vloeroppervlakte niet meer dan 10% van de betreffende bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen.

3.5.6 De vestiging van maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen die al dan niet zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

3.5.7 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.3;
b. horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.4;
c. (bedrijfsgebonden) kantoren, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.1 en lid 4.4.2;
d. een afhaalpunt als bedoeld in artikel 1.7;
e. 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.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'bedrijf tot en met categorie ...' zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie (zoals opgenomen in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in die lijst niet zijn doorgehaald) zoals aangeduid op de verbeelding;
b. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' zijn de gronden tevens bestemd voor een detailhandel in motorbrandstoffen (exclusief LPG);
c. 'specifieke vorm van horeca - 1b' zijn de gronden tevens bestemd voor horeca als bedoeld in artikel 1.56, in categorie 1, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.4;
d. 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen ter versterking van de biotoop langs de waterlijn voor onder meer uilen.

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 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens buiten het bouwvlak gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 250 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
c. ieder perceel mag voor ten hoogste 70% van de perceelsoppervlakte worden bebouwd;
d. voor zover op een perceel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1' is aangegeven, dient een gevel van het hoofdgebouw op het betreffende perceel, voor minimaal 75% van de lengte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1', in die lijn te worden gebouwd en in stand gehouden; met dien verstande dat op het resterende deel een groene erfafscherming in de vorm van beplanting dient te worden aangelegd;
e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien op basis van het advies van een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in een kwalitatief vergelijkbare situatie als bedoeld onder d;
f. de bouwhoogte in meters van het gebouw mag per bouwvlak of een gedeelte daarvan niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

g. de bouwhoogte in meters van het gebouw mag per bouwvlak of een gedeelte daarvan niet minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)';
h. in afwijking van het bepaalde onder f mag per bouwperceel over ten hoogste 30% van de te bebouwen oppervlakte de maximum bouwhoogte van gebouwen 3 m meer bedragen en over ten hoogste 15% van de te bebouwen oppervlakte de maximum bouwhoogte van gebouwen 6 m meer bedragen, dan de onder g bedoelde bouwhoogte;
i. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 5 m, tenzij het gebouw op de bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
j. de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens(zen) bedraagt tenminste 3 m, tenzij het gebouw op de bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
k. het bouwplan dient te voldoen aan principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2, tenzij sprake is van een situatie als bedoeld onder g en het vanwege bedrijfseconomische redenen ongewenst is om in de gevellijnen te bouwen conform het bepaalde onder d.

4.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 9 m voor vlaggenmasten;
c. voor het overige: de maximum bouwhoogte van gebouwen vermeerderd met 3 m;
d. 6 m voor een luifel/overkapping uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Gebouwen

a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande gebouwen met maximaal 10%;
b. het verhogen van het bebouwingspercentage tot 100%;
c. het plaatsen van gebouwen op een kortere afstand dan wel op een zijdelingse perceelsgrens dan wel achterperceelsgrens;
d. het plaatsen van gebouwen op een zijdelingse dan wel achterperceelsgrens als bedoeld onder c, is enkel toegestaan indien:
    1. de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd wordt;
    2. het bepaalde onder 1 positief wordt beoordeeld door een door de gemeente aangewezen stedenbouwkundige;
e. het verhogen van de maximum toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 m over ten hoogste 10% van de te bebouwen oppervlakte ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;
f. het vergroten van de bouwhoogte tot een bouwhoogte van 30 m op voorwaarde, dat de totale grondoppervlakte van de gebouwen waarop de afwijking betrekking heeft niet meer dan 2500 m² per perceel zal bedragen;
g. het vergroten van de bouwhoogte tot een bouwhoogte van 40 m op voorwaarde, dat de totale grondoppervlakte van de gebouwen waarop de afwijking betrekking heeft niet meer dan 1500 m² per perceel zal bedragen;
h. een bouwplan dat niet voldoet aan principes van het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 2.

4.3.2 Andere bouwwerken

a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m voor de voorgevelrooilijn, 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 één reclamemast ten behoeve van de horeca en het verkooppunt motorbrandstoffen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'specifieke vorm van horeca - lichte horeca 2', tot een hoogte van maximaal 20 m.

4.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

a. bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf/bedrijfsperceel het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m^2.

4.4.2 Zelfstandige kantoren

a. Het bruto vloeroppervlak van zelfstandige kleinschalige kantoren bedraagt ten hoogste 1.000 m^2 per vestiging;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
   1. kantoren die een lokaal verzorgingsgebied bedienen; of
   2. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

4.4.3 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan, indien:

a. het betreft:
   1. detailhandel in de vorm van een bouwmarkt, binnen een zone met een breedte van ten hoogste 400 m ter weerszijde van de N471 met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 3.500 m^2 (excl. parkeervoorzieningen);
   2. een tuincentrum binnen een zone met een breedte van ten hoogste 400 m ter weerszijde van de N471 tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 7.000 m^2 (excl. parkeervoorzieningen);
   3. detailhandel in volumineuze goederen die naar hun aard niet geschikt zijn voor vestiging in bestaande winkelconcentraties, mits het bedrijf van elders binnen de gemeente verhuist en de vestiging wordt gesitueerd binnen 400 m ter weerszijden van de N471;
   4. goederen direct verband houdend met het verkooppunt voor motorbrandstoffen zoals autoaccessoires/-onderdelen en dagelijkse goederen, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
   5. detailhandel in goederen indien het betreft goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt/bewerkt op voorwaarde dat daarbij sprake is van een ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit en de bedrijfsvloeroppervlakte van deze activiteiten niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
b. ten aanzien van de detailhandel als bedoeld onder a, lid 1 tot en met 3 is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;

c. ten aanzien van detailhandel als bedoeld onder a, lid 1 en 2 met een omvang van meer dan 1.000 m^2 bruto vloeroppervlak, advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland over de aantasting van het woon- en leefklimaat en de leegstand die mogelijk met deze vormen van detailhandel gepaard gaat;
d. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van de onder a, lid 1 tot en met 3 genoemde detailhandel voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt, dat past bij het hoofdassortiment en geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur binnen de gemeente.

4.4.4 Horeca

a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca, bedoeld in 4.1.2 onder c, mag niet meer bedragen dan 900 m^2;
b. bovenop de onder a genoemde horeca, is binnen deze bestemming én de bestemming 'Bedrijf' tezamen, aanvullend één horecalocatie van maximaal 2500 m^2 toegestaan van categorie 1 als bedoeld in art. 1.56 al dan niet met vergader-/zalenaccomodatie.
c. bij de extra horecalocatie uit categorie 1, bedoeld in lid 4.4.4 onder b, is het toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

4.4.5 Strijdig gebruik

a. Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1;
b. onverminderd het bepaalde onder a, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor de buitenopslag van goederen
c. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan;
d. onverminderd het bepaalde onder a, is de vestiging van Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
e. onverminderd het bepaalde onder a, mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
f. onverminderd het bepaalde onder a, zijn vrijstaande bouwwerken ten behoeve van reclame-uitingen, met uitzondering van vlaggenmasten, niet toegestaan;
g. onverminderd het bepaalde onder a, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' te gebruiken voor bedrijfs- en/of verkeersfuncties en andere functies/activiteiten die de beoogde biotoop kunnen verstoren.

4.4.6 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.4

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

4.5.1 De vestiging van gelijk te stellen bedrijven

a. Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet genoemd en niet doorgehaald zijn in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in bijlage 1 en naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de onder 4.1.2 sub a bedoelde bedrijfsactiviteiten.
b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

4.5.2 De vestiging van bedrijven in één hogere categorie

a. Een bedrijf/bedrijfsactiviteiten in één hogere categorie dan de onder 4.1.2 sub a bedoelde bedrijfsactiviteiten of een bedrijf/bedrijfsactiviteit die alhoewel niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan

een bedrijf uit één hogere categorie.

b. Deze afwijking heeft geen betrekking op de in de in bijlage 1 opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" doorgehaalde bedrijven.
c. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

4.5.3 De vestiging van Bevi-inrichtingen

a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Bevi.
b. Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR;

4.5.4 De vestiging van bedrijven die zijn doorgehaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1

Bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn doorgehaald in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten maar die, gelet op de toegestane milieucategorie wel passen binnen het gebied;

4.5.5 De vestiging specifieke detailhandel

Binnen een zone van 400 m ter weerszijde van de N471:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in volumineuze goederen;

waarbij ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak van de onder sub a en b genoemde detailhandel voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt, dat past bij het hoofdassortiment en geen afbreuk doet aan de detailhandelsstructuur binnen de gemeente.

4.5.6 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' zijn de gronden tevens bestemd voor een (provinciaal) fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.3 Andere bouwwerken

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor motorvoertuigen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met niet meer dan twee rijstroken, eventueel aangevuld met voorsorteer-stroken ten behoeve van invoegend of afslaand verkeer;
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.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke vorm van verkeer - fietspad' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een (provinciaal) fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken.
b. 'tunnel' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een tunnel met de daarbij behorende andere bouwwerken.

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 Andere bouwwerken

a. Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

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.

7.1.2 Specifiek

a. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' zijn de gronden tevens bestemd voor oevers.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn de gronden tevens bestemd voor een brug met een minimale breedte van 4 m.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' zijn de gronden tevens bestemd voor een natuurvriendelijke oever.

7.2 Bouwregels

a. Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd; mits de waterveiligheid en verkeersveiligheid gewaarborgd zijn.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen tevens vlonders/steigers en afmeerpalen worden gebouwd, indien:
    1. wordt voldaan aan de artikelen 1 tot en met 3 van de "Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen" van het Hoogheemraadschap Delfland, zoals opgenomen in bijlage 3;
    2. deze bouwwerken worden opgericht aan de achterzijde van de percelen parallel of nagenoeg parallel aan de Zuidersingel/Molenweg.
c. Het bepaalde onder b1 geldt niet voor bestaande vlonders/steigers, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
    2. bij vlonders/steigers borstweringen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 1,5 m gemeten ten opzichte van de hoogte van de vlonder/steiger;
    3. de afstand van de vlonder tot een zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bouwwerken ten behoeve van kruisende langzaamverkeersbestemmingen (bruggen) worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 Andere bouwwerken

a. het bouwen van andere bouwwerken, waaronder bruggen, indien dit in verband met een doelmatige ontsluiting gewenst of noodzakelijk is.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (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.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 7, lid 7.1.2 onder a 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 ophogen van gronden;
b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
c. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het (gemiddelde) waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
d. het ontgronden of het afgraven van de gronden.

7.5.2 Toelaatbaarheid

De in artikel 7, lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een (ondergrondse) aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

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

8.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag en kwetsbare objecten.

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 uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het aanleggen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding.

8.5.2 Uitzonderingen

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

~~a.~~ betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en)~~;~~
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 8, lid 8.2 of lid 8.3.

8.5.3 Toelaatbaarheid

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

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9, lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

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 andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

9.3.2 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 (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 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

11.1.1 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.

11.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

11.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

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

11.2 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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' geldt dat:

a. het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' aangeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP ;
b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

12.2 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' geldt dat:

a. het verboden is te bouwen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' aangeven oplopende bouwhoogte, gemeten vanaf NAP ;
b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

12.3 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' geldt dat:

a. het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' aangeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP;
b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

13.1.1 Algemeen verbod

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

13.1.2 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.

13.1.3 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. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
c. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk.

13.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

13.3 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.

13.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27

februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

13.5 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.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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 15%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 11 'Algemene bouwregels' leden 11.1.1 en 11.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
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”;
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
h. het verschuiven van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie ..." met ten hoogste 100 m indien dit gewenst is in verband met de inrichting van de bedrijfspercelen.

14.2 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 waterveiligheid;
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 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 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.

15.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

15.2.1

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 - 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;

15.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
    1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. het gewenste voorzieningenniveau;
7. het aantal parkeervoorzieningen;
8. het milieu:

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

Artikel 16 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 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2019 - Fase 1".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal bezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zonering) en functietoedeling de belangrijkste middelen.
Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; “het groene boekje”). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten ***geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype*** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen diverse productie- en handelsbedrijven en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen is er, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gekozen voor het in eerste instantie uitsluiten van een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten (de negatieve lijst). Deze activiteiten zijn in bijgaande staat doorgehaald. Aan vestiging van de doorgehaalde bedrijven kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, en na een nadere belangenafweging, medewerking worden verleend. In de regels is aangegeven of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend. Aan de ontheffing kunnen daarbij, zo nodig voorwaarden worden gesteld.

Voor wat betreft de milieucomponenten zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De in lijst 1 en 2 vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd::

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een “rustige woonwijk” en een “rustig buitengebied”;
- de opgenomen richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

Wijze van meten richtafstanden

De richtafstanden gelden enerzijds de grens van de bestemming of perceel die bedrijven/bedrijfsactiviteiten en/of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van het milieugevoelig object zoals een woning of een andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen (bijvoorbeeld voor een uitbreiding van de woning) mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen. Geringe afwijkingen kunnen in de lokale situatie (gemotiveerd) mogelijk zijn.

Bij de onderscheiden bedrijfstypen is bij de beoordeling van de milieu-planologische aspecten uitgegaan van:

- in Nederland aanvaarde normen voor wat betreft de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor wat betreft de toelaatbare immissies bij woningen en andere milieugevoelige objecten;
- ervaringen/waarnemingen voor wat betreft de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

Doordat de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat voor wat betreft de milieubelastingen sprake is van een zekere uniformiteit kan, onder meer door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke, sprake zijn een zekere variatie. De in de lijst aangegeven afstanden zijn dan ook indicatief. In concrete situaties kan er sprake zijn van afwijkingen van de gehanteerde uitgangspunten voor lijst 1 en 2. Daarbij kan er in concrete situaties sprake zijn van een hogere dan wel een lagere milieubelasting

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is, waar van toepassing, de letter “C” van continu opgenomen om aan te geven dat bij de betreffende activiteiten voor geluid meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Voor bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder art 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is de letter “Z“ opgenomen.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

Het betreft hier over het algemeen alle gevaarsaspecten met inbegrip van brandgevaar en explosiegevaar. De letter “R” is opgenomen voor activiteiten die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten die altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is en dient zonodig te worden getoetst aan de in het Bevi opgenomen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast geldt ook nog de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom deze inrichtingen. Nieuwvestiging van een Bevi-inrichting is slechts mogelijk nadat een “afweging op maat” heeft plaatsgevonden, waarbij is bezien wat de gevolgen zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de omgeving van de vestiging. De letter “V” is opgenomen voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Grootste afstand en milieucategorie

- Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucomponent een afstand aangegeven, die vanwege die milieucomponent tot een milieugevoelig object in beginsel moet worden

aangehouden. De grootste daarvan vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Deze grootste afstand is daarom in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de kolom "afstand". De in deze kolom gegeven afstandsmaten bepalen tezamen met de indices de milieucategorie van een bedrijfsactiviteit; deze categorieën staan vermeld in de kolom "cat". Er zijn zes milieucategorieën; per milieucategorie gelden de volgende afstanden:

Kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden is uitgegaan van “gemiddelde moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. In deze kolom is de letter “D” opgenomen indien er sprake is van een grote variatie in productieprocessen, waardoor er sprake kan zijn van een grote variatie in milieubelasting. In die gevallen dient dat per casus te worden bekeken.

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	0 - 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer, visueel, bodem en lucht, waarbij voor:

- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

Index voor verkeersaantrekkende werking

In de kolom is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P). De index is van belang in relatie tot de gekozen verkeersontsluiting. Daar waar de verkeersontsluiting slecht is zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoe kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3; een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Door aankleding of afscherming kunnen “lelijke” installaties worden gemaskeerd. De index heeft dan ook vooral een signaalfunctie.

Bodemverontreiniging

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gebieden zoals bodembeschermingsgebieden. In de kolom is de letter “B” opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans geeft op bodemverontreiniging bijvoorbeeld bij calamiteiten, incidenten of “sluimerende” lekkages.

Luchtverontreiniging

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot milieugevoelige objecten in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht planologisch relevant zijn, zoals ingeval van geëmitteerde stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora, zoals ingeval van neerslag verzurende stoffen op natuurgebieden en de neerslag van ware metalen op groenten. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter “L“ van luchtverontreiniging opgenomen.

Tabellen

De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG bevat twee tabellen.

Tabel 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de verschillende bedrijfstypen met de SBI-codes, alsmede de bij de bedrijfstypen behorende milieu-planologische kenmerken gerelateerd aan de richtafstand tot het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied"; deze gegevens zijn verwerkt in de hierna volgende Staat van bedrijfsactiviteiten.

De in ***tabel 2*** van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen "Opslagen en installaties" zijn niet afzonderlijk in de hierna volgende versie van de Staat vermeld, omdat deze doorgaans reeds tot een andere bedrijfsvoering gerekend worden.

Lijst van afkortingen:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
t	ton
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering (op basis van de Wet geluidhinder)
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing
V	vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
~~0111, 0113~~	~~011, 012, 013~~		~~Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)~~	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
~~0112~~	~~011, 012, 013, 016~~	~~0~~	~~Tuinbouw:~~										
~~0112~~	~~011, 012, 013~~	~~1~~	~~- bedrijfsgebouwen~~	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
~~0112~~	~~011, 012, 013~~	~~2~~	~~- kassen zonder verwarming~~	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
~~0112~~	~~011, 012, 013~~	~~3~~	~~- kassen met gasverwarming~~	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
~~0112~~	~~0113~~	~~4~~	~~- champignonkwekerijen (algemeen)~~	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
~~0112~~	~~0113~~	~~5~~	~~- champignonkwekerijen met mestfermentatie~~	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
~~0112~~	~~0163~~	~~6~~	~~- bloembollendroog- en prepareerbedrijven~~	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
~~0112~~	~~011~~	~~7~~	~~- witlofkwekerijen (algemeen)~~	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
~~0121~~	~~0141, 0142~~		~~Fokken en houden van rundvee~~	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
~~0122~~	~~0143, 0145~~	~~0~~	~~Fokken en houden van overige graasdieren:~~										
~~0122~~	~~0143~~	~~1~~	~~- paardenfokkerijen~~	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
~~0122~~	~~0145~~	~~2~~	~~- overige graasdieren~~	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
~~0123~~	~~0146~~		~~Fokken en houden van varkens~~	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
~~0124~~	~~0147~~	~~0~~	~~Fokken en houden van pluimvee:~~										
~~0124~~	~~0147~~	~~1~~	~~- legkippen~~	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
~~0124~~	~~0147~~	~~2~~	~~- opfokkippen en mestkuikens~~	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
~~0124~~	~~0147~~	~~3~~	~~- eenden en ganzen~~	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
~~0124~~	~~0147~~	~~4~~	~~- overig pluimvee~~	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~0~~	~~Fokken en houden van overige dieren:~~										
~~0125~~	~~0149~~	~~1~~	~~- nertsen en vossen~~	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~2~~	~~- konijnen~~	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~3~~	~~- huisdieren~~	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~4~~	~~- maden, wormen e.d.~~	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~5~~	~~- bijen~~	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
~~0125~~	~~0149~~	~~6~~	~~- overige dieren~~	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	1	0b30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
~~02~~	~~02~~	~~-~~	~~BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW~~										
~~020~~	~~021, 022, 024~~		~~Bosbouwbedrijven~~	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
~~05~~	~~03~~	~~-~~											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
~~0501.1~~	~~0311~~		~~Zeevisserijbedrijven~~	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
~~0501.2~~	~~0312~~		~~Binnenvisserijbedrijven~~	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
~~0502~~	~~032~~	~~0~~	~~Vis- en schaaldierkwekerijen~~										
~~0502~~	~~032~~	~~1~~	~~- oester, mossel- en schelpenteelt bedrijven~~	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
~~0502~~	~~032~~	~~2~~	~~- visteeltbedrijven~~	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
~~10~~	~~08~~	~~-~~											
10	08	-	TURFWINNING										
~~103~~	~~089~~		~~Turfwinningbedrijven~~	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
~~144~~	~~0893~~		~~Zoutwinningbedrijven~~	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
~~152~~	~~102~~	~~0~~	~~Visverwerkingsbedrijven:~~										
~~152~~	~~102~~	~~1~~	~~- drogen~~	~~700~~	~~100~~	~~200 C~~	~~30~~	~~700~~	~~5.2~~	~~2 G~~	~~2~~		
~~152~~	~~102~~	~~2~~	~~- conserveren~~	~~200~~	~~0~~	~~100 C~~	~~30~~	~~200~~	~~4.1~~	~~2 G~~	~~2~~		
~~152~~	~~102~~	~~3~~	~~- roken~~	~~300~~	~~0~~	~~50 C~~	~~0~~	~~300~~	~~4.2~~	~~1 G~~	~~2~~		
~~152~~	~~102~~	~~4~~	~~- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²~~	~~300~~	~~10~~	~~50 C~~	~~30~~	~~300 D~~	~~4.2~~	~~2 G~~	~~2~~		
~~152~~	~~102~~	~~5~~	~~- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²~~	~~100~~	~~10~~	~~50~~	~~30~~	~~100~~	~~3.2~~	~~1 G~~	~~1~~		
~~152~~	~~102~~	~~6~~	~~- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²~~	~~50~~	~~10~~	~~30~~	~~10~~	~~50~~	~~3.1~~	~~1 G~~	~~1~~		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
~~1571~~	~~1091~~	~~2~~	~~- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek~~	~~700~~	~~100~~	~~100 C~~	~~30 R~~	~~700 D~~	~~5.2~~	~~3 G~~	~~3~~		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204,	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
205													
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
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		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
~~5231, 5232~~	~~4773, 4774~~		~~Apotheken en drogisterijen~~	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
~~5249~~	~~4778~~		~~Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt~~	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
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		
~~552~~	~~553, 552~~		~~Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)~~	30	0	50 C	30	50	3.1	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		
~~554~~	~~563~~	~~2~~	~~Discotheken, muziekcafé's~~	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
~~601~~	~~491, 492~~	~~0~~	~~Spoorwegen:~~										
~~601~~	~~491, 492~~	~~1~~	~~- stations~~	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
~~601~~	~~491, 492~~	~~2~~	~~- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)~~	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
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	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		
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	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
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	-											
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	-											
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		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
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		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
~~7484.3~~	~~82991~~		~~Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten~~	~~50~~	~~30~~	~~200 C~~	~~50 R~~	~~200~~	~~4.1~~	~~3 G~~	~~2~~		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
~~8511~~	~~8610~~		~~Ziekenhuizen~~	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
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		
~~853~~	~~871~~	~~1~~	~~Verpleeghuizen~~	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
~~9111~~	~~941, 942~~		~~Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)~~	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
~~9131~~	~~9491~~		~~Kerkgebouwen e.d.~~	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
~~9133.1~~	~~94991~~	~~A~~	~~Buurt- en clubhuizen~~	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
~~9133.1~~	~~94991~~	~~B~~	~~Hondendressuurterreinen~~	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
~~9213~~	~~5914~~		~~Bioscopen~~	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
~~9232~~	~~9004~~		~~Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen~~	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
~~9233~~	~~9321~~		~~Recreatiecentra, vaste kermis e.d.~~	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
~~9253.1~~	~~91041~~		~~Dierentuinen~~	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
~~9253.1~~	~~91041~~		~~Kinderboerderijen~~	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
~~926~~	~~931~~	~~0~~	~~Zwembaden:~~										
~~926~~	~~931~~	~~1~~	~~- overdekt~~	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~2~~	~~- niet overdekt~~	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~A~~	~~Sporthallen~~	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~B~~	~~Bowlingcentra~~	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~C~~	~~Overdekte kunstijsbanen~~	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~D~~	~~Stadions en open-lucht-ijsbanen~~	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
~~926~~	~~931~~	~~E~~	~~Manèges~~	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~F~~	~~Tennisbanen (met verlichting)~~	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
~~926~~	~~931~~	~~G~~	~~Veldsportcomplex (met verlichting)~~	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
~~926~~	~~931~~	~~H~~	~~Golfbanen~~	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
~~926~~	~~931~~	~~I~~	~~Kunstskibanen~~	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	~~Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik~~	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	~~Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik~~	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	~~Sportscholen, gymnastiekzalen~~	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	~~Jachthavens met diverse voorzieningen~~	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		~~Casino's~~	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		~~Amusementshallen~~	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		~~Modelvliegtuig velden~~	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
~~9301.3~~	~~96013~~	~~A~~	~~Wasverzendinrichtingen~~	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
~~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		
~~9303~~	~~96032~~	~~3~~	~~- crematoria~~	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan



GEMEENTE Lansingerland

BEELDKWALITEIT BEDRIJVENPARK OUDELAND

WWW.OUDELAND.NL - JANUARI 2019

GEMEENTE Lansingerland





“OUDELAND IS EEN AANTREKKELIJKE BEDRIJFSLOCATIE DOOR DE IDEALE LIGGING IN DE RANDSTAD EN DE NABIJGELEGEN HOOGWAARDIGE WOONMILIEUS EN VOORZIENINGEN.”

INHOUD

1. INLEIDING **7**

2. OUDELAND **9**
- 2.1 Dynamische regio 9
- 2.2 Uitstekende bereikbaarheid 9
- 2.3 Bedrijfscategorieën 11
- 2.4 Parkmanagement 11
- 2.5 Planvorming 11

3. ONTWERP OUDELAND **13**
- 3.1 Ruimtelijke structuur 13
- 3.2 Ontsluitingsstructuur 17
- 3.3 Bebouwing 18

4. OPENBARE RUIMTE **23**
- 4.1 Openbaar groen 23
- 4.2 Boomstructuur 23
- 4.3 Straten 23
- 4.4 Kabels, leidingen & nutsvoorzieningen 25
- 4.5 Profielen 25

5. BEELDKWALITEIT **33**
- 5.1 Algemene criteria 33
- 5.2 Hoogland 34
- 5.3 Oost Eiland 35
- 5.4 Laagland 36
- 5.5 De Zoom 37
- 5.6 West Eiland 38
- 5.7 Het Boerderijcluster 39

6. DUURZAAMHEID **41**

KAART KAVELNUMMERS **45**

COLOFON **57**


Heembouw
Danny's
Danny's

1.0

“OUDELAND IS EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN REPRESENTATIEF BEDRIJVENPARK. HET BEELDKWALITEITPLAN GEEFT DE AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE INRICHTING AAN. HIERDOOR ONTSTAAT BIJ ALLE BETROKKENEN EEN CONCREET BEELD VOOR OUDELAND.”



INLEIDING

In het hart van de Randstad bevindt zich Oudeland. Een modern, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijvenpark. De ligging binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. Ook vormen de directe nabijheid van vliegveld Rotterdam The Hague Airport en de nabijgelegen economische centra een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven.

Inmiddels hebben nationale en internationale bedrijven kavels afgenomen, waarmee het goede vestigingsklimaat wordt onderschreven. Het totale bedrijvenpark heeft een omvang van circa 120 ha (bruto uitgeefbaar) en wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Momenteel is het bedrijvenpark volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is de inzet van alle betrokken partijen nodig.

Dit Beeldkwaliteitsplan geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de verdere ontwikkeling van Oudeland en vervangt tevens alle voorgaande ambitiedocumenten. In combinatie met het vigerende Bestemmingsplan voor Oudeland biedt dit Beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld.

Dit document beschrijft in zes hoofdstukken de relatie met de omgeving, de ruimtelijke inrichting en de principes van het beeldkwaliteitplan voor Oudeland. Dit document is een aanvulling op en verduidelijking van het bestemmingsplan. Bij beide documenten ligt ten grondslag de hoogwaardige ambitie die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft.

Het hierna volgende hoofdstuk geeft de context van dit plan aan. Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan en hoofdstuk 4 de openbare inrichting. De openbare ruimte is een belangrijke ruimtelijke drager van het plan. Hoofdstuk 5 beschrijft de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit en de principes van het stedenbouwkundig plan vormen de basis voor de toetsing van de bouwplannen door de Welstandscommissie en stedenbouwkundig supervisor. Hoofdstuk 6 toont de ambities qua duurzaamheid.

Het uitgangspunt is om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark, samen met de ondernemers, te realiseren!

2.

“OUDELAND LIGT IDEAAL IN DE RANDSTAD, IN DE DIRECTE NABIJHEID VAN ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT, ROTTERDAM, DELFT, DEN HAAG, ZOETERMEER, GOUDA EN HEEFT VIA DE N470/471 EEN RECHTSTREEKSE VERBINDING MET DE RIJKSWEGEN A13, A12, A16 EN DE A20.”



OUDELAND

BEDRIJVENPARK IN EEN DYNAMISCHE REGIO

Bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen een zeer dynamische regio die zich snel ontwikkelt. Dit uit zich in een groot aantal hoogwaardige nieuwbouwwijken in onder andere Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Pijnacker. Oudeland is direct verbonden met Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer door de RandstadRail en de provinciale weg N471.

2.1 DYNAMISCHE REGIO

Oudeland ligt aan de westkant van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark wordt in het noorden begrensd door de Bovenvaart, in het oosten door het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, in het zuiden door de Zuidersingel en in het westen door de Molenweg. Het bedrijvenpark Oudeland is direct aan of in de directe nabijheid gelegen van de belangrijkste autoroutes van en naar de gemeente Lansingerland: de Oudelandselaan, de N471 en de N209. Daarnaast ligt Oudeland ideaal in de Randstad met in de directe nabijheid vliegveld Rotterdam The Hague Airport, Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer.

In directe omgeving van Oudeland zijn de afgelopen jaren ook een aantal nieuwe woonwijken verrezen , namelijk Meerpolder, Westpolder-Bolwerk en Rodenrijse Zoom.

2.2 UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID

Het tracé van de provinciale weg N471 doorsnijdt het plangebied. De provinciale weg sluit bij het vliegveld Rotterdam The Hague Airport aan op de Doenkade (N209) en is de nieuwe slagader van het zuidelijke gedeelte van de zone tussen Rotterdam, Delft en Zoetermeer. De N470/471 verbindt de snelwegen A13, A12 en A20. Door de nieuwe



Rotterdam The Hague Airport



Meerpolder



Rodenrijse Zoom



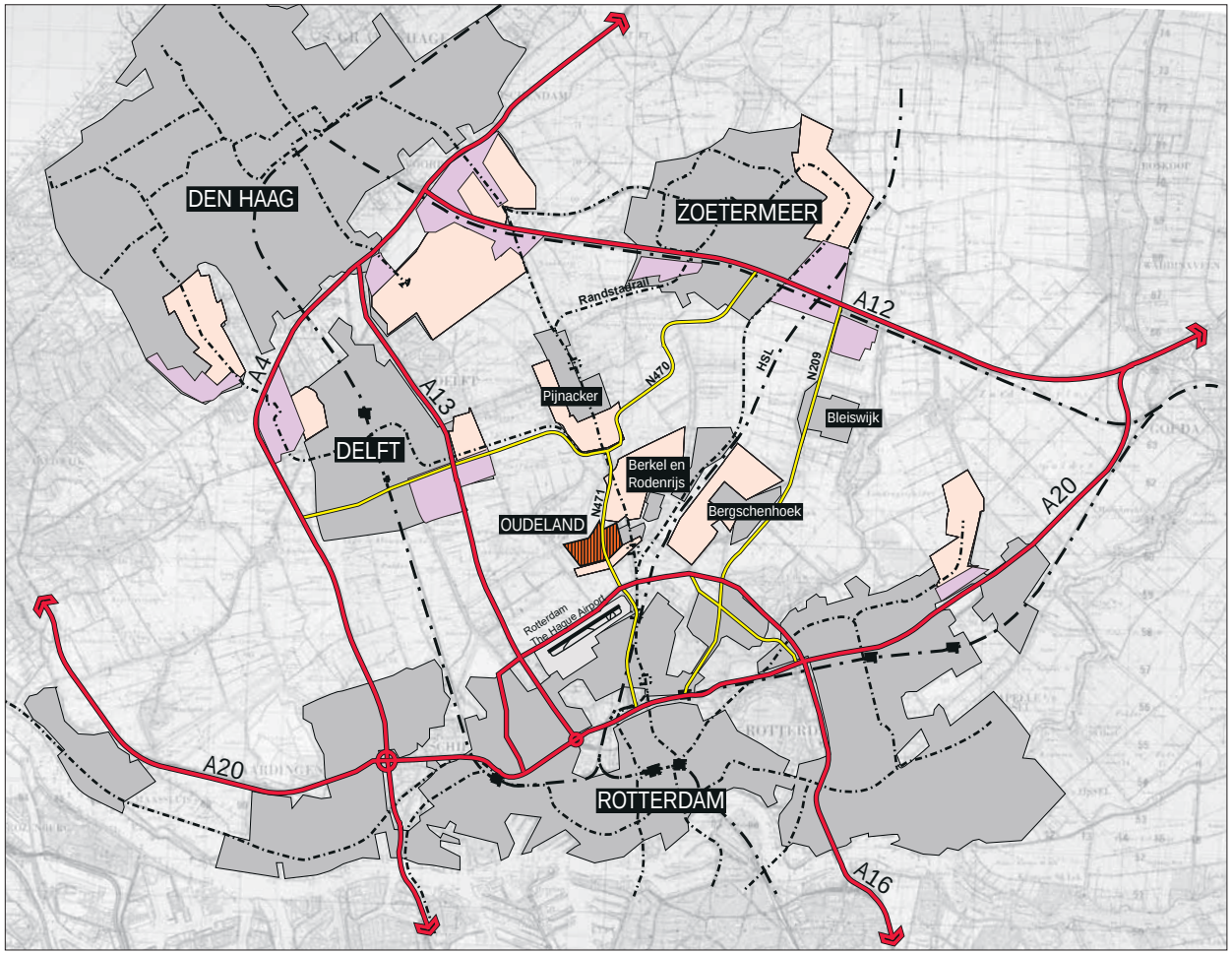
Meerpolder

toekomstige tracéverbinding tussen de A13 en de A16 wordt Oudeland direct verbonden met de A16 richting het zuiden. Ter hoogte van Oudeland heeft de N471 twee keer twee rijstroken. Via twee rotondes sluit het bedrijvenpark direct aan op de weg.

Berkel en Rodenrijs heeft twee stations (Westpolder en Rodenrijs), beide stations liggen dichtbij Oudeland. Het zuidoostelijk gedeelte van Oudeland ligt op loopafstand van station Rodenrijs. Met de RandstadRail gaat er elke tien minuten een metro richting Den Haag CS en richting Rotterdam CS. Op één kilometer van Oudeland vandaan ligt Rotterdam The Hague Airport dat zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een luchthaven met veel dagelijkse internationale verbindingen.



De N471 kijkend richting de skyline van Rotterdam



Ligging Oudeland in de Zuidvleugel van de Randstad

2.3 BEDRIJFSCATEGORIEËN

Oudeland biedt vestigingsmogelijkheden voor de volgende categorieën bedrijvigheid:

- hoogwaardig en representatief;
- modern gemengd.

Langs de provinciale weg N470 en de Oudelandselaan, de belangrijkste ontsluitingsas voor het nieuwe dorp, komen zichtlocaties. De N471 doorkruist het bedrijvenpark en vormt de belangrijkste entree van Berkel en Rodenrijs. Deze zijn in het bijzonder geschikt voor kennisintensieve en representatieve bedrijvigheid, zoals research & development, laboratoria, agribusiness bedrijven, groothandel en showrooms. Aan de uitstraling van deze bedrijven wordt hoge eisen gesteld. Het grootste deel van het terrein is daarnaast geschikt voor bedrijven uit het zogenaamde modern gemengde segment: de bedrijfscategorieën industrie, transport en distributie, groothandel en bouw en installatie. Bedrijven dienen milieukundig inpasbaar te zijn op Oudeland. Voor genoemde sectoren is er ruimte in milieucategorie 1 t/m 4.2.

2.4 PARKMANAGEMENT

Uitgangspunt is het realiseren van een duurzaam en veilig bedrijvenpark, dat voldoet aan de wensen van gebruikers en bezoekers. Zo heeft het park geavanceerde cameratoezicht. Bij de uitgifte van de kavels op het bedrijvenpark wordt er door de gemeente een veiligheid- en een duurzaamheidscan aangeboden. In de veiligheid-scan worden bouwinitiatieven getoetst op veiligheid, en worden aanbevelingen gedaan hoe de veiligheid vergroot kan worden. De duurzaamheidscan richt zich op het toepassen van maatregelen op bedrijfsniveau.

Om de kwaliteit van het bedrijvenpark te behouden, en zo mogelijk te verhogen is de stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO) opgericht. Het bestuur van de stichting PMBO wordt gevormd door vertegenwoordigers van het bedrijfsleven op Oudeland en de gemeente Lansingerland. De stichting PMBO is verantwoordelijk voor het uitvoeren van parkmanagement op Oudeland. Dat betekent zowel het dagelijks beheer en onderhoud maar ook de veiligheid, de bebording en het dagelijks management. De stichting denkt ook mee over tijdelijke invullingen en treedt tevens actief op tegen ongewenste reclame-uitingen en ook ongeoorloofd parkeren. De stichting vormt ook de spil tussen de ondernemers en de gemeente en vergroot hierdoor de betrokkenheid met het bedrijvenpark voor nu en in de toekomst.



parkmanagement

2.5 PLANVORMING

Oudeland is opgeknipt in twee fasen. Fase 1, hoofdzakelijk betrekking hebbend op het oostelijk deel van het plangebied, is reeds gerealiseerd of in uitvoering. Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. In het Bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Oudeland’ is de planologisch-juridische basis vastgelegd voor de ontwikkeling van Oudeland.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenweg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone wordt uitgegaan van kavels voor eengezinswoningen, waarbij wordt aangesloten op de kleinschalige lintbebouwing. Deze zones zijn in dit Beeldkwaliteitsplan achterwege gelaten.

3.

“DE BESTAANDE KWALITEITEN VAN HET GEBIED WORDEN INGEZET OM IDENTITEIT EN STRUCTUUR TE BIEDEN AAN DE RUIMTELIJKE OPZET VAN OUDELAND. ZO HEEFT BIJ-VOORBEELD DE BOERDERIJ HEEFT EEN PROMINENTE PLEK AAN DE WATERPLAS EN DE STEILRAND BEGELEIDT DE HOOFDONTSLUITINGSWEG.”



ONTWERP OUDELAND

BEDRIJVENPARK MIDDENIN EEN TYPISCH HOLLANDS LANDSCHAP

Oudeland is een hoogwaardig bedrijvenpark met een eigen identiteit. Door de reeds aanwezige ruimtelijke karakteristieken te benutten en daar nieuwe elementen aan toe te voegen, ontstaat een bedrijvenpark met een gevarieerde opbouw. Door deze variatie kunnen bezoekers en gebruikers van Oudeland zich eenvoudig oriënteren. Bedrijven op Oudeland profiteren van deze herkenbare en karakteristieke locatie.

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

OMGEVINGSKENMERKEN

Oudeland grenst aan de noordzijde aan een open veenweidegebied. Vanuit het terrein is er uitzicht over een typisch Hollands landschap met een molen aan het water, de lage begroeiing van Oude Leede en de kerktorens en gebouwen van Delft. Aan de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark vormt een bestaand kleinschalig bebouwingslint de overgang naar de kenmerkende structuur van Berkel en Rodenrijs: het dubbele lint met woningen aan het water.



Omgevingskenmerken

Kenmerkend voor het bestaande gebied is een steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 meter, dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland), Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeenteijk monument).

Van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied wordt dankbaar gebruik gemaakt om het bedrijventerrein verschillende gezichten te geven en een eigen karakteristiek te geven.

DRAGENDE LIJNEN

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid in de hoofdstructuur. De bezoekers en de gebruikers kunnen zich zo goed en makkelijk oriënteren.

1. **De N471** is de entree van Berkel en Rodenrijs en een belangrijke regionale verbinding. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk opgezet. Vanuit het zuiden duikt de weg Oudeland binnen door een tunnel onder het lint van de Rodenrijseweg en de Zuidersingel. Met twee ruime, op vrachtverkeer berekende rotondes, wordt het bedrijvenpark vanaf de N471 ontsloten. Langs de N471 liggen bijzondere en hoogwaardige bedrijven. Dit zijn bedrijven waarvoor een zichtlocatie van belang is. Enkele stedenbouwkundige accenten markeren het verloop van de N471.



boerderijcluster

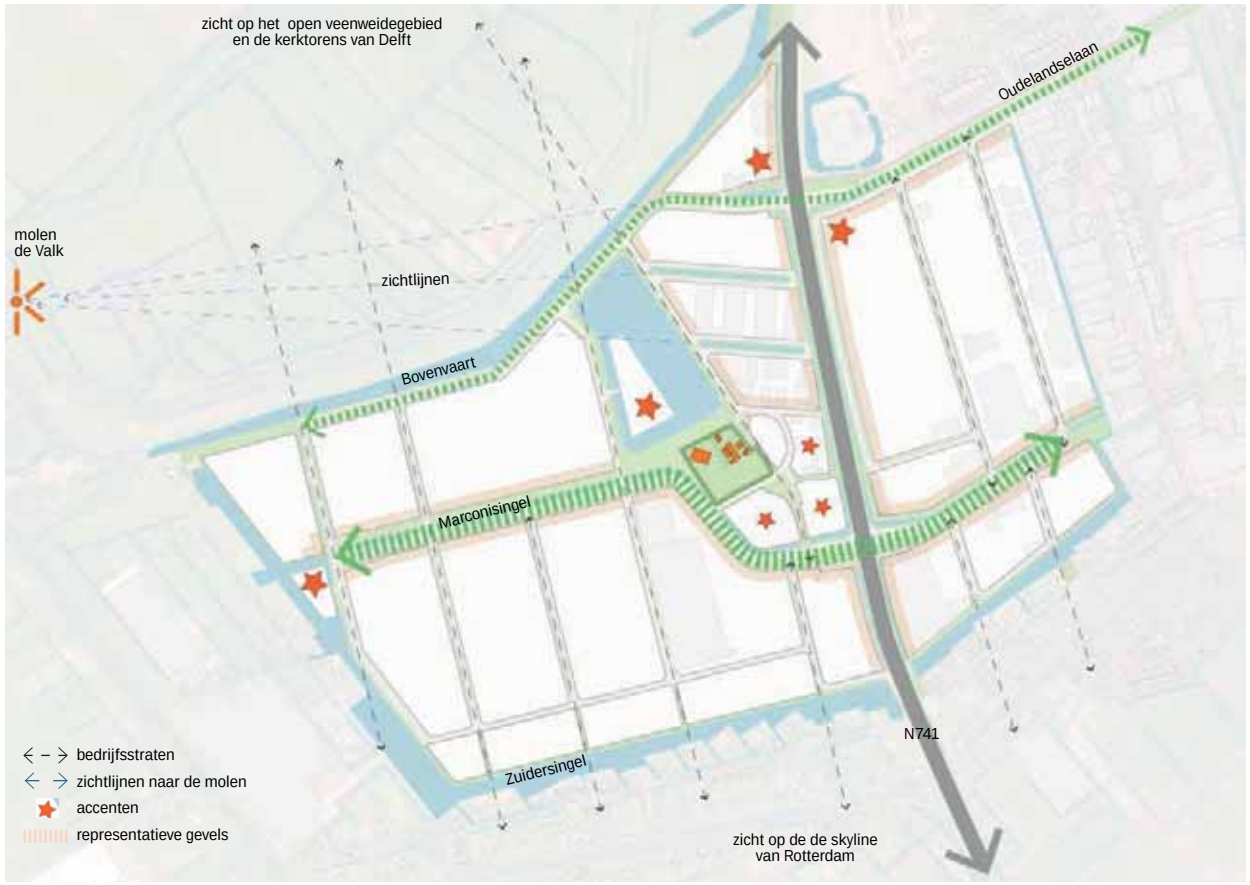


de steilrand

2. **De Marconisingel**, staat dwars op de N471, heeft een oost-west oriëntatie en vormt de centrale ontsluitingsweg van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel en ligt op de grens van hoogland en laagland. Aan de noordzijde van de hoofdontsluitingsweg (hoogland) ligt een brede groene zone met de steilrand. De hoofdontsluitingsweg sluit in de toekomst mogelijk aan de oostzijde aan op het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs.

3. **De Oudelandselaan** verbindt het bedrijvenpark Oudeland en de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder met elkaar. De Oudelandselaan is hierdoor de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. Het is een brede laan met bomen, met een stedelijk karakter, en heeft ventwegen met aanliggende bebouwing. De Oudelandselaan heeft een oost-west oriëntatie, staat loodrecht op de N471 en dient als noordelijke hoofdontsluitingsweg. De bebouwing die grenst zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.

4. **De bedrijfstraten** op het bedrijvenpark zijn (met name) noord-zuid georiënteerd. Er wordt daarmee aangesloten op de oorspronkelijke noord-zuid gerichte kavelstructuur door bouwpercelen haaks op de noordelijke Bovenvaart te ontwerpen. Hiermee ontstaat een krachtige en heldere ruimtelijke opzet terwijl het zicht op de omgeving blijft bestaan. In noordelijke richting toont zich het open veenweidelandschap, in zuidelijke richting de skyline van Rotterdam. De bedrijfsstraten mogen ten noorden en ten zuiden van de Marconisingel verspringen indien dat nodig is doordat kavels worden samengevoegd, het zicht vanuit de Marconisingel naar de omgeving blijft hierdoor doorlopend.



Planopzet

WATER ALS STRUCTUREREND ELEMENT

Het water in het bedrijvenpark wordt benut om het gebied goed in te kaderen, als overgangszone naar de omgeving, begeleidt de centrale ontsluitingsroute de Marconisingel en vormt een ruimtelijke verbijzondering, zoals bij de centrale plas.

1. **De Bovenvaart,** gelegen in het verlengde van de Oudelandselaan, vormt met een brede groene zone de noordrand van het bedrijvenpark. De zone zorgt voor een vloeiende overgang tussen de bedrijven aan de noordzijde van Oudeland en het veenweidelandschap.

2. **De Zuidersingel** vormt aan de west- en zuidzijde van Oudeland de overgang van de fijnmazige verkaveling van het lint van de Molenweg en de Zuidersingel naar de grootschalige verkaveling van het bedrijvenpark. De oever van deze waterpartij heeft een zo gestrekt mogelijk karakter. Het draagt bij aan een vriendelijke, natuurlijke inrichting.

3. **De centrale open plas** heeft, naast een representatief karakter (een aantal bedrijven kan zich hier 'op het water' vestigen), een waterbergende functie. Door haar centrale positie vormt het een verbijzondering in het gebied.

ACCENTEN

De accenten liggen aan een dragende lijn of op een bijzondere locatie. Ze zorgen ervoor dat de ruimtelijke structuur beter leesbaar is en voor oriëntatie in de verschillende deelgebieden.
De verbijzondering van deze plaatsen kan tot uitdrukking komen in de inrichting van de openbare ruimte. De accenten bestaan echter vooral ook uit bijzondere gebouwen, in hoogte of architectuur.

Het boerderijcluster vormt een bijzonder accent, zowel in ruimtelijk als programmatisch opzicht. Het ligt als een draaipunt in het terrein, precies op de overgang van het hoogland en het laagland, gelegen tussen de waterpartij en de steilrand, op de grens van het oostelijke en het westelijke deel van de N470. Dit is het hart van het bedrijventerrein Oudeland. Deze dominante positie en het monumentale karakter vragen om een verbijzondering.
Het boerderijcluster en de waterplas zijn onderdeel van het representatieve deelgebied in het hart van het terrein. De inrichting van de ruimte is hoogwaardig en parkachtig. De plas biedt vanuit het hart van het terrein een venster op het grootschalige, open landschap ten noorden van het bedrijventerrein.

Het oosteiland is een eiland gelegen in de waterplas. De waterplas verbindt de hoofdstructuur en het Boerderijcluster met het open landschap van de polder. Het ligt, samen met het boerderijcluster in het hart van het bedrijventerrein en heeft een unieke positie. Deze positie vraag dan ook om een bijzonder accent, daarmee zal het een belangrijk oriënterend element zijn voor de omgeving.

Het westeiland vormt de beëindiging van de Marconisingel aan de westzijde en vormt een ander accent. De Marconisingel opent zich aan deze zijde ook iets meer, zodat de werking van het accent wordt versterkt.

Langs de N470 zijn een tweetal locaties op de kruising van de Oudelandselaan waar een accent is gepositioneerd. Ze zorgen als schakelelement tussen de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs en de N470.



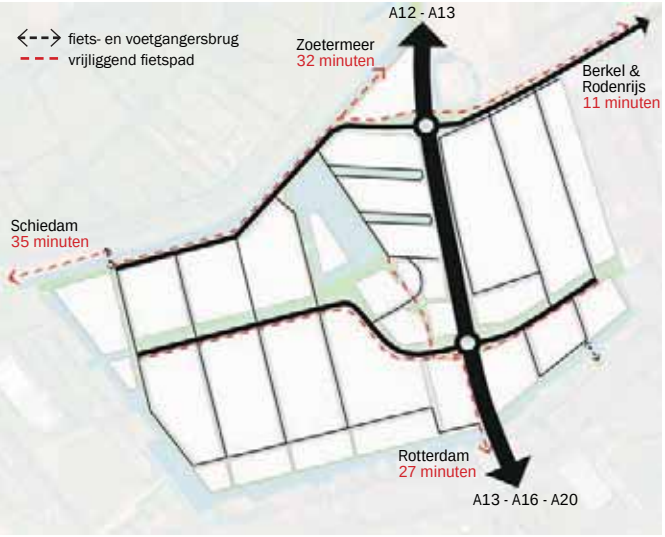
de lage waterpartij, als overgang naar de woningen aan het lint



voorbeeld van een stedebouwkundig accent



Stedenbouwkundig plankaart Oudeland, situatie oktober 2018



Verkeersstructuur



Fietsroute Nobelsingel, met ondertunneling t.p.v. de N471



RandstadRail station Rodenrijs

3.2 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De centrale ontsluitingsweg op het Oudeland, de Marconisingel, is tussen het hoge en het lage deel gesitueerd en sluit ten zuiden van het Boerderijcluster aan op de N471. Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) met twee gescheiden rijbanen en vrij liggende fietspaden, kan men de secundaire noord-zuid georiënteerde straten bereiken. Alle wegen zijn geschikt voor LZV's.

FIETSVERKEER

Oudeland is ook per fiets erg goed te bereiken. Langs de hoofdwegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) liggen vrij liggende fietspaden. Onder de N471 komen twee fietstunnels, evenwijdig aan de Nobelsingel en de Marconisingel, die voor een veilige doorkruising zorgen. Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het boerderijcluster en de waterplas van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrij liggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

OPENBAAR VERVOER

Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich twee haltes van de RandstadRail (halte Rodenrijs en halte Westpolder). Halte Rodenrijs bevindt zich op 1.5 kilometer loopafstand van de Marconisingel en halte Westpolder op ongeveer 2.5 kilometer loopafstand. Oudeland is vanuit beide stations per fiets binnen enkele minuten te bereiken.

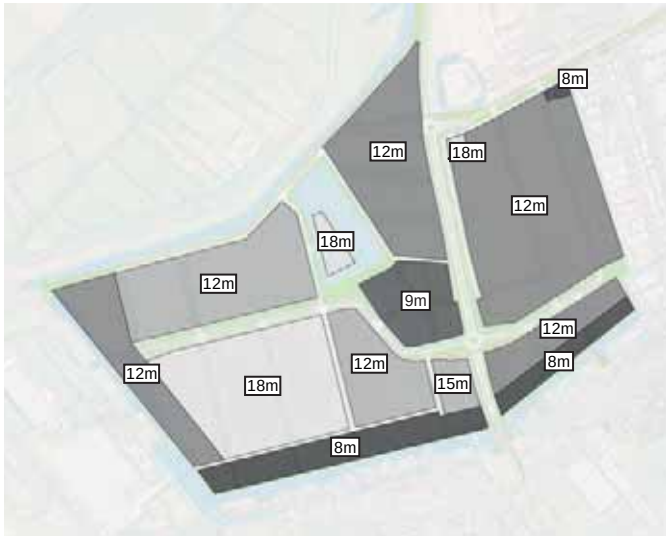
PARKEREN

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van de ruimte rondom het parkeren is van groot belang. Voor de geldende parkeernormen wordt de vigerende parkeernota van de gemeente Lansingerland als uitgangspunt gehanteerd.

ONTSLUITING EIGEN KAVEL

Ten aanzien van het ontsluiten van de bedrijfskavels gelden enkele criteria:

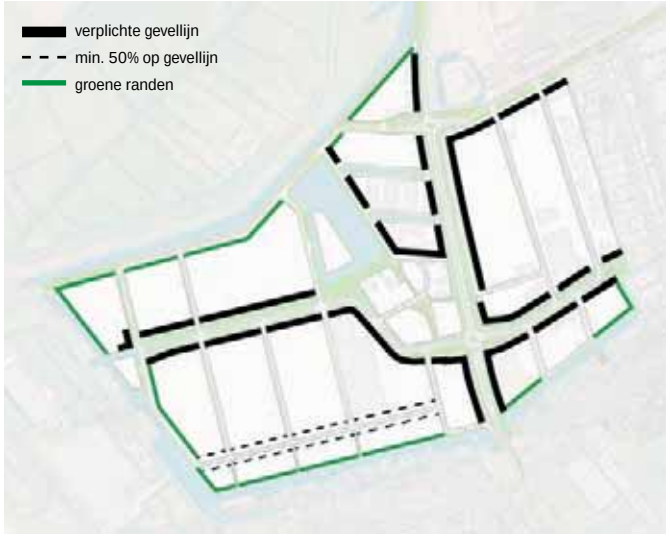
- Bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten, tenzij kavels worden samengevoegd. Dan kan de kruising, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige plankaart, blijven bestaan alskruising naar het eigen (samengevoegde) kavel;



Maximale bouwhoogte



Maximale bebouwingspercentage



Gevellijnen

- Maximaal één inrit voor verkeer per kavel, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn;
- (Vracht)verkeer moet op eigen kavel kunnen keren;
- Het laden en lossen dient zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw (niet in de voorgevel) p eigen terrein te worden uitgevoerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied. Laden en lossen is aan de voorzijde (gevel grenzend aan de belangrijkste stedenbouwkundige straat) van het kavel toegestaan tot maximaal twee docking-stations per kavel. Bij meerdere docking-stations gebeurt het laden en lossen aan de zij- of achterkant.

3.3 BEBOUWING

Gebouwen in de Oudeland vormen een samenhangend geheel en de gebouwen definiëren de openbare ruimte. Afhankelijk van de positie van een kavel zijn er verschillende regels t.a.v. van de volgende aspecten: bouwhoogtes, bebouwingsprecentage, bouwgrenzen, bouwen op hoeken en afstand tot naastgelegen panden. Elk kavel draagt zo op haar manier bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke structuur.

BOUWHOOGTE

Binnen het plangebied gelden minimale en maximale bouwhoogtes. Bovenstaande kaart geeft de maximale bouwhoogtes weer. In de Zoom en het Boerderijcluster gelden lagere bouwhoogtes. De Zoom vormt zo een vloeiende overgang met de woonbebouwing aan de Zuidersingel. De bebouwing in het Boerderijcluster is kleinschalig en heeft een heel andere verschijningsvorm dan de rest van het gebied en daardoor ook een lagere bouwhoogte.

Het is mogelijk accenten te maken t.b.v. een architectonische verbijzondering of een stedenbouwkundig accent. Over ten hoogste 30% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 3m meer bedragen. Over ten hoogste 15% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 6m meer bedragen.

In overleg met de supervisor zijn er mogelijkheden deels tot 30 en 40m te bouwen. Dit is alleen mogelijk t.p.v. de *accenten* op het oosteiland, het westeiland en de twee accenten langs de N470. Deze hoogteac-



Deelgebieden



Straatnamen



Bouwgrens Braillestraat, alle gevels staan in dezelfde rooilijn

centen dienen ruimtelijk bij te dragen aan de ruimtelijk kwaliteit van Oudeland, logisch gepositioneerd te zijn t.o.v. zichtlijnen en integraal hoogwaardig ontworpen te zijn.

BEBOUWINGSPERCENTAGE

Voor de kavels op het Boerderijcluster geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Het Boerderijcluster heeft een groen en open karakter en daarmee blijft de openheid gewaarborgd.
Voor de overige kavels geldt als uitgangspunt dat ze maximaal voor 70% bebouwd kunnen worden.

GEVELLIJNEN

Om een rustig en eenduidig beeld en profiel aan de hoofdontsluitingswegen en bedrijfstraten te krijgen is er sprake van beleid t.a.v. gevellijnen.

Er zijn een aantal verplichte gevellijnen, zie kaart pagina 18;

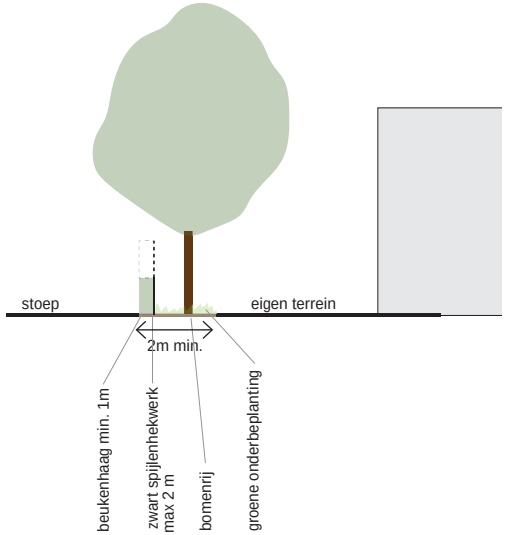
- De gevels van de gebouwen aan de hoofdontsluitingwegen (Oudelandselaan, Marconisingel en N470). De gebouwen zijn geplaatst op de rooilijn om een zo continu mogelijke beeld te verkrijgen langs op de zichtlocaties.
- De gevels aan de Verlengde Kootstraat en Morsestraat. Deze gevels vormen de ‘wanden’ van de centrale plas en het boerderijcluster en zijn geplaatst op de rooilijn om maximale wandvorming te vormen en een contrast te vormen met het groene karakter van de plas, het boerderijcluster en de centrale plas.
- De gevels die gebouwd dienen te worden in de verplichte gevellijn (kaart pagina 18) kenmerken zich door representatieve gevels en een verbijzondering in de architectuur.
- De gevels aan de Zeppelinstraat (alleen oost-west deel). Hier wordt minimaal 50% van de voorgevel op de rooilijn gebouwd.
- De overige gevels die grenzen aan openbaar gebied (m.u.v. het boerderijcluster, het oost eiland en het west eiland) worden ook op de gevelijn gebouwd voor min. 50%.
- In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de gevellijn, conform hierboven genoemde regels, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke ge-



Beukenhaag voor zwart spijlenhekwerk i.c.m. bomen



Beukenhaag tussen de bedrijfskavels in



Principe intensieve groene rand

vallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een *intensieve groene rand* te worden geplaatst ter compensatie (zie pagina 21 voor de onschrijving).

- Voor een aantal gevels die niet grenzen aan openbaar gebied, maar die belangrijk zijn voor het zicht vanuit de polder en de woningen aan het lint, gelden aanvullende voorwaarden. Het gaat om de '*groene randen*' uit de kaart bouwgrenzen. Indien het gebouw niet op de rooilijn wordt gebouwd (het is namelijk geen verplichte bouwgrens), dient er een *intensieve groene rand* te komen.

BOUWEN OP HOEKEN

Gebouwen op hoeken van een kavel benadrukken de ruimtelijke structuur en dragen bij aan de oriëntatie. Hierbij geldt dat bij een hoekkavel het gebouw op de hoek wordt geplaatst en beide gevels van de hoek min. 25m lang zijn.

In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de hoeken, conform hierboven genoemde regel, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een intensieve groene rand te worden geplaatst ter compensatie.

AFSTAND TOT NAASTGELEGEN PANDEN

Het gebouw staat minimaal 5m uit de zijerfgrens, uitgezonderd de hoekkavels die op de rooilijn gebouwd dienen te worden.
Het gebouw staat minimaal 3m uit de achtererfgrens.

ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen tussen kavel en openbare ruimte zijn op geheel Oudeland hetzelfde vormgegeven en zorgen voor samenhang. Een groene uitstraling is van belang. De volgende regels gelden:

- De erfafscheiding bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. een zwart gecoat spijlenhekwerk. De beukenhaag wordt direct op goede hoogte geplant;
- Alle overige erfafscheidingen zijn zwart gecoate

spijlenhekwerken van maximaal 2m hoog;
- Tussen de bedrijfskavels geldt dat de zijerfgrens, voorzien moet zijn van een beukenhaag van minimaal 1m. Dit geldt alleen voor het de eerst 25m metend vanaf de openbare weg.

Op die plekken waar, in de paragraaf ‘bouwgrenzen’ naar wordt verwezen als uitzondering, geen gevel op de bouwgrens kan worden geplaatst, dient een *intensieve groene rand* te komen. Hij is zo opgebouwd dat bomen en hagen goed kunnen groeien, een bepaalde kwaliteit heeft en bijdraagt aan het groene karakter van Oudeland.

De intensieve groen rand is op de volgende manier opgebouwd:
- De groenstrook is minimaal 2m breed en bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. met een zwart gecoat spijlenhekwerk en een bomenrij.
- De beukenhaag wordt aangeplant middels een dubbele rij in een zig zag patroon, waarbij er per strekkende meter 8 planten worden geplant (dit zorgt voor voldoende massa); de eerste rij wordt zo dicht mogelijk tegen het hek aangeplant.
- Als boomsoort zijn inheemse boomsoorten gewenst die veelal voorkomen in dit gebied en die ook goed groeien in deze groen. Daarbij kan gekozen worden uit: es (fraxinus excelsior), els (alnus spaethii), veldesdoorn (acer campestre).
- Aanplantmaat bomen is ca. 20-25 (stamomtrek op 1m hoogte).
- Afstand tussen de bomen ca. 12m.

Voor de Deelgebieden Oost Eiland en West Eiland zijn de erfafscheidingen anders vormgegeven; geen beukenhaag i.c.m. bomen maar juist een groen talud rondom (tenzij het gebouw zelf de erfafscheiding vormt.

Eigenaar van het gebouw dient te voorzien in goed onderhoud van de (groene) erfafscheidingen.

ONDERGESCHIKTE BEDRIJFSVOORZIENINGEN

Ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen zoals kleinschalige opslag, afvalcontainers en fietsenstallingen worden integraal meeontworpen. Ze worden gepositioneerd uit het zicht (bij voorkeur inpandig) en niet voor de voorgevel. Bij de deelgebieden Oosteiland en Westeiland dienen de ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen verplicht inpandig te worden opgelost.

MILIEUZONERING

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de “lichtere” bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de “zwaardere” bedrijven meer in het centrale deel. Voor de aanduiding van de milieuzonering wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

4.

"LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEKEN ZIJN HET UITGANGSPUNT VOOR DE STRUCTUUR VAN OUDELAND. HET BESTAANDE LANDSCHAP WORDT INGEZET OM OP HET BEDRIJVENPARK EEN HELDERE STRUCTUUR TE REALISEREN. EEN HOOGWAARDIG EN GOED FUNCTIONERENDE OPENBARE RUIMTE IS HIERBIJ ESSENTIEEL!"



OPENBARE RUIMTE

EEN MODERN, REPRESENTATIEF EN DUURZAAM OUDELAND

Belangrijk op Oudeland is een krachtige vormgeving en inrichting. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte, het groen als voor de inrichting en bebouwing van de bedrijfskavels. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is de stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in hoofdstuk 3. De openbare ruimte van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze ruimtelijke opzet en draagt daarmee bij aan een hoogwaardige kwaliteit.

4.1 OPENBAAR GROEN

De steilrand vormt de doorlopende groene ruimte in het plangebied. De steilrand is begroeid met gras en hier en daar fruitbomen. De steilrand loopt door in het Boerderijcluster.
Het Boerderijcluster staat in contrast met de langgerekte groene ruimte van de steilrand doordat het cluster omzoomd wordt door bomen. Hierdoor heeft het een besloten karakter.
De waterplas is de andere openbare plek van formaat in Oudeland. Het talud rondom de plas is groen en openbaar. Op enkele plekken aan het water is de mogelijkheid een verblijfsplek in te richten.

4.2 BOOMSTRUCTUUR

In Oudeland heeft de boomstructuur een eenvoudige opzet. De Marconisingel vormt de scheiding tussen hoogland en laagland. In dit profiel zijn geen bomen aanwezig. Bij het beeld langs de hoofdontsluiting ligt de nadruk op de steilrand. De bedrijfsstraten in noord-zuid richting hebben wel bomen in het profiel. De straten hebben een doorlopende bomenstrook in gras. De Zuidersingel en de plas worden begeleid met



Steilrand



Fruitbomen op de steilrand en het boerderijcluster

een aantal boomgroepen en/of solitaire bomen.
De boomsoorten en hagen in Oudeland sluiten aan bij de natuurlijke en cultuurhistorisch bepaalde beplanting van de omliggende landschappen. De soorten zijn geselecteerd op eigenschappen die nodig zijn voor elke specifieke locatie, zoals kunnen groeien in verharding en geen of geringe takbreuk.

4.3 STRATEN

Elk type weggebruiker heeft een herkenbare plek in de buitenruimte. Voor het onderscheid is gebruik gemaakt van een beperkt aantal soorten verharding en kleuren.
De basis voor het straatprofiel is de rijweg. De rijweg is overal in Oudeland uitgevoerd in asfalt. Trottoirs en de parkeerplaatsen hebben een eigen soort bestrating. Fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd. Alles wat met de rijweg te maken heeft, de rijbaan, de molgoot en de parkeerplaatsen, is donker van kleur. De elementen die deel uitmaken van de trottoirzone, de trottoirs, de trottoirbanden, de verhoogde banden en de opsluitbanden, zijn licht van kleur. De straten wateren vrijwel allemaal af via trottoirkolken. De trottoirs zijn uitgevoerd in een lichtgrijze betontegel (30x30) in halfsteens verband. De trottoirband, opsluitbanden en verhoogde banden hebben dezelfde lichte kleur als het trottoir.
Alle wegen en rotondes op Oudeland zijn LZV bestendig.

VERLICHTING

Ook in het donker is door de verlichting het onderscheid tussen de straten te zien. Er is gekozen voor eenvoud en een zo gering mogelijk aantal masten. In de middenberm van de Marconisingel staan hoge masten in een enkele rij van 10 meter met een dubbele armatuur. De enkele rij versterkt de openheid van de ruimte en de doorgaande lijn van de steilrand. De bedrijfsstraten worden met eenzelfde mast, met een enkele armatuur aan een zijde verlicht. Langs de



Schanskorven begeleiden het hoogteverschil van de steilrand



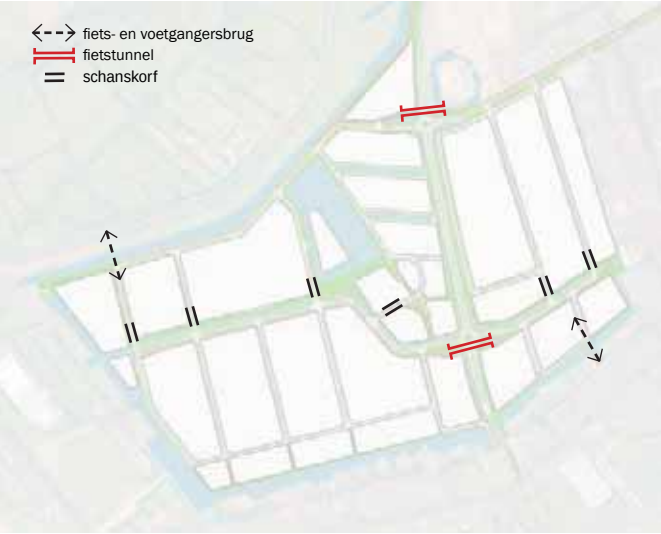
Verlengde Laan van Koot met informeel looppad langs de waterplas



Fietspad langs de Nobelsingel met uitzicht over de Oude Leede



Uitzicht vanuit de Bovenvaart over het open landschap van de Oude Leede en molen de Valk



Kunstwerken



Zitbankjes langs de Hertzstraat



Kunstwerk

trottoirs in de bedrijfsstraten en langs de Laan van Koot staat een lagere (4 meter) verlichtingsmast. De N471 heeft andere verlichting. Dit is een provinciale weg met een eigen verlichting over het hele tracé. De tunnel heeft een speciaal verlichtingsplan.

KUNSTWERKEN

Aan de randen van het bedrijvenpark, in de noordwest hoek en de zuidoost hoek liggen fietsbruggen. De brug heeft een ranke uitstraling en past bij het 'lichte' dagelijkse gebruik van het langzaam verkeer.
De insnijdingen van de steilrand vragen om een bijzondere vormgeving, die het reliëf extra benadrukt. Deze insnijdingen worden uitgevoerd met een keerwand in de vorm van een schanskorf. Deze korf wordt gevuld met een donkere steen.

STRAATMEUBILAIR

Gekozen is voor robuust en duurzaam meubilair dat de functie van het bedrijventerrein ondersteunt. Rond de waterplas en langs de singel worden banken, uitgevoerd in schanskorf vorm met gelakt houten planken, en papierbakken geplaatst. Al het meubilair, lichtmasten, hekwerken en dergelijke zijn van gegalvaniseerd staal, gekleurd met RAL 9011 of van gelakt hout, zodat een samenhangend beeld ontstaat.

4.4 KABELS, LEIDINGEN & NUTSVOORZIENINGEN

De kabels en leidingen zijn in de profielen van de bedrijfsstraten onder het trottoir opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere elektriciteit, water en telecom. Het riool ligt onder de rijweg. Bij de Marconisingel is het mogelijk om grotere kabels en leidingen onder de obstakelvrije grasstrook tussen het fietspad en de rijbaan te leggen.
Voor de bekleding van de grotere nutsbouwwerken wordt een zelfde schanskorf als bij de hoofdontsluiting worden toegepast- of een antraciet gebakken steen.

4.5 PROFIELEN

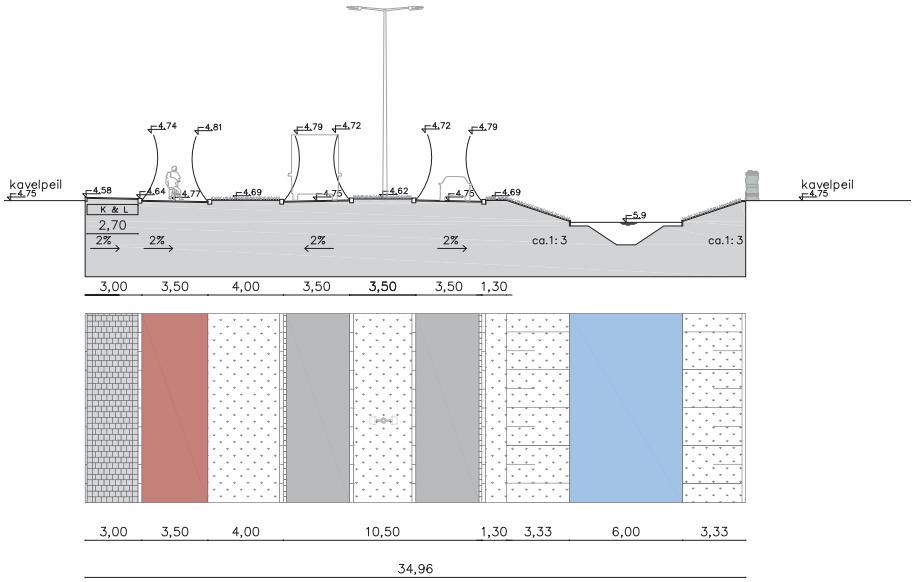
De profielen tonen de samenhang tussen gebouw en straat en de verschillen tussen de straten. Ze tonen de ruimtelijke ambities van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsconcept. De volgende pagina's tonen de inrichtingsprincipes van de profielen.
Fase 1 is al aangelegd en is daarom niet opgenomen in dit document.

DE MARCONISINGEL

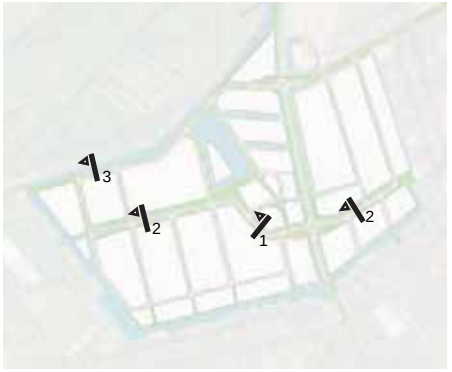
De brede Marconisingel vormt de hoofdontsluiting van Oudeland en wordt gekarakteriseerd door de steilrand en de ligging aan het openbaar groen.

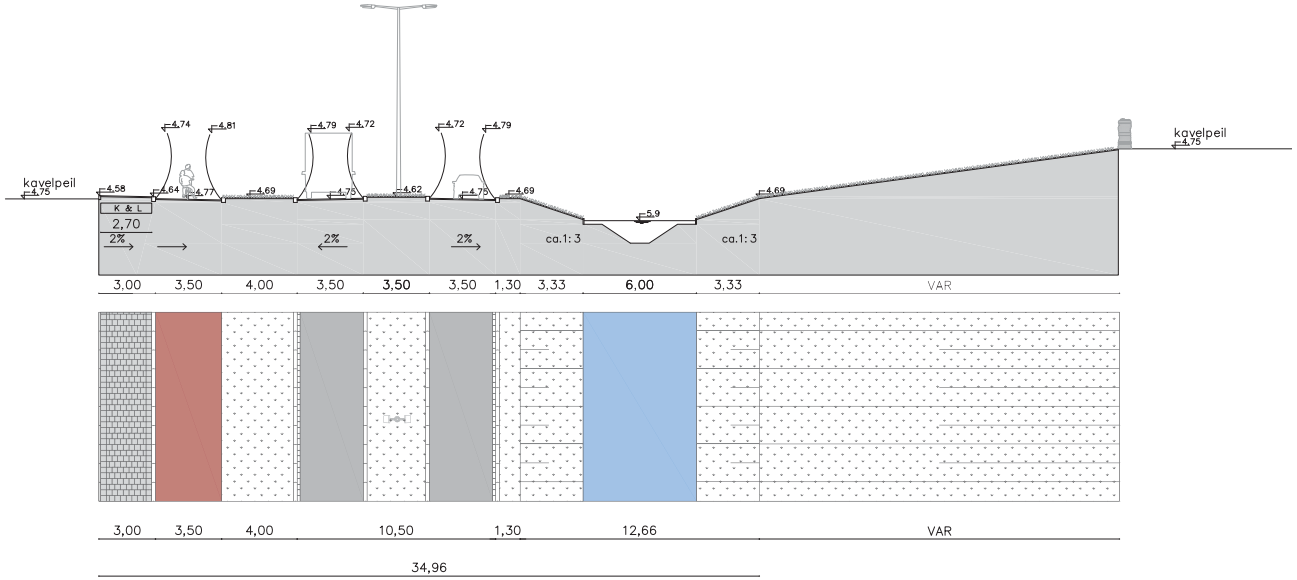
De groene steilrand geeft het profiel van de Marconisingel een bijzondere uitstraling. Het hoogteverschil van zo'n 2,5 meter bepaalt in belangrijke mate het asymmetrische profiel van deze ruimte. De straat heeft een brede middenberm met gras, ingesloten tussen hoge banden en voorzien van grote verlichtingsmasten. Hiermee ontstaat een luxe uitstraling en is er een duidelijke scheiding van de rijstroken. Er staan geen bomen, juist de weidsheid en openheid van de steilrand krijgt de nadruk. Door de eenduidige inrichting heeft de steilrand een consistent aanzicht, dat tegelijkertijd speels is door variaties in de hellingshoek. Daarnaast wordt de hoogte nog extra benadrukt door de bebouwing op de steilrand.

De Marconisingel is geen vestigingsplaats voor bedrijven. Voorgevels en entrees bevinden zich aan de bedrijfsstraten. Daarom heeft de hoofdontsluitingsweg van Oudeland geen parallelweg. Bebouwingsregels voorkomen dat er langs de hoofdroute rafelige randen ontstaan. De zijgevels van bedrijven krijgen een representatief karakter.



Principe profiel 1 - Marconisingel



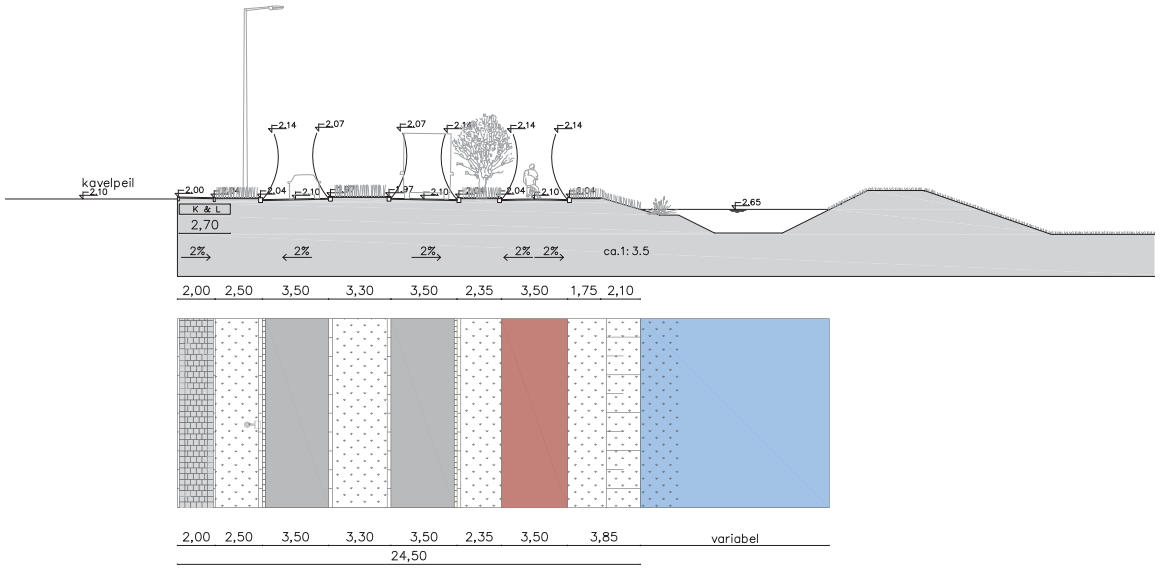


Principe profiel 2 - Marconisingel

NOBELSINGEL

De Nobelsingel vormt met de Bovenkade de overgang tussen het bedrijventerrein en het open, weidse polderlandschap in het noorden. De Nobelsingel heeft een breed profiel, met een brede oeverrand en een vrij liggend fietspad. Zo wordt tevens het aanwezige hoogteverschil opgevangen.

Om vanuit het polderlandschap een goede overgang te maken naar het bedrijfspark worden de kavels aan deze zijde begrensd door een stevige groene rand. Auto's en bijgebouwen blijven hierdoor uit het zicht en de beplanting begeleid zo de lineaire structuur van de Nobelsingel.



Principe profiel 3 - Nobelsingel



Marconisingel in fase 1



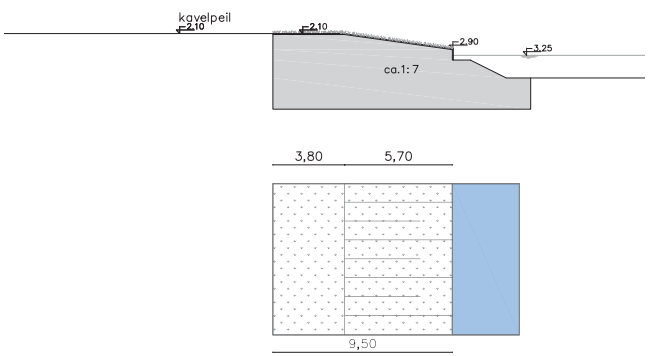
De steilrand in fase 1



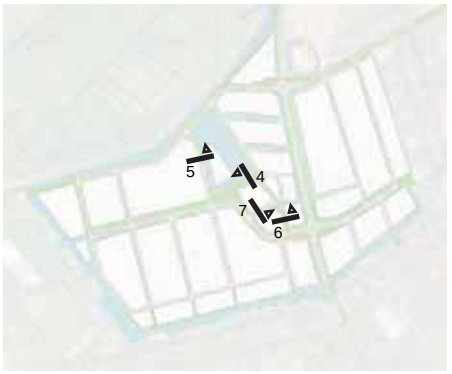
Vanaf de Nobelsingel (hierboven het fietspad er langs) weids uitzicht over de het polderlandschap

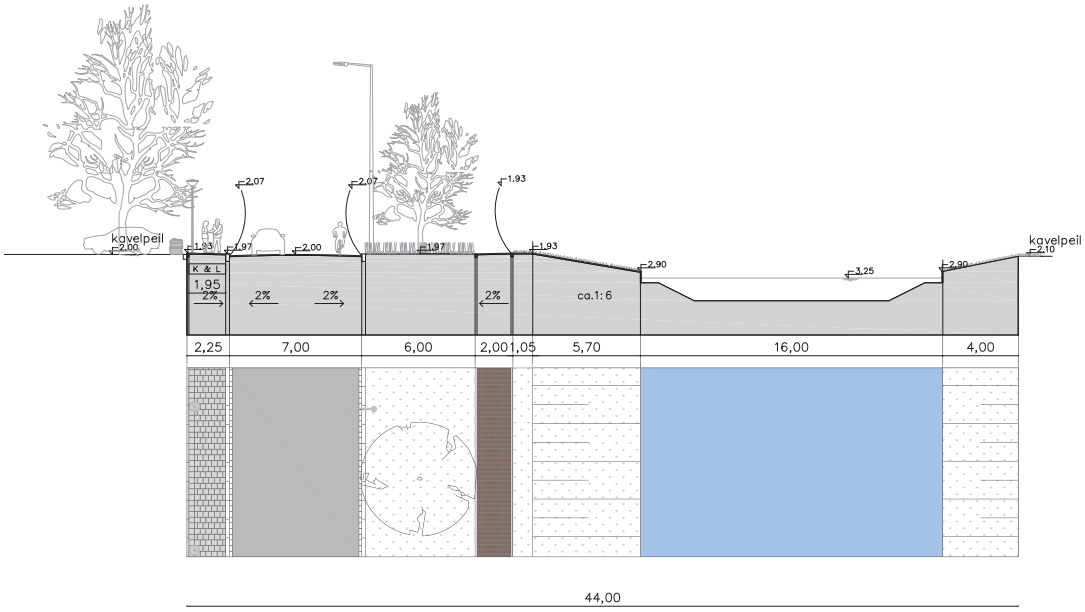
DE WATERPLAS

De waterplas is binnen Oudeland een bijzondere locatie. De openheid, de aanwezigheid van het grote wateroppervlak en de koppeling van verschillende gebieden, maken een wandeling rond het water aantrekkelijk. De zuidzijde is breder gedimensioneerd en leent zich voor de plaatsing van meubilair. Dit punt is bijzonder door de beleving van het hoogteverschil van de steilrand en de nabijheid van het Boerderijcluster. Rond de waterplas zijn geen bomen geplaatst, behalve een klein aantal verspreid geplante singelbomen aan de zuidzijde. De aanwezigheid van de bomen biedt enige beschutting. Dit maakt het verblijf in deze grote ruimte prettig. Het wandelpad rond de plas wordt aan de zuidzijde afgesloten met gemaaide graspaden tussen het ruige bloemenveld.



Principepprofiel 4 - Waterplas





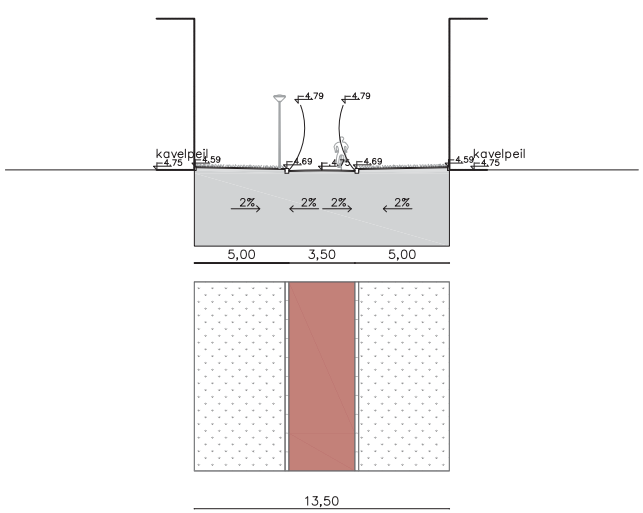
Principeprofiel 5 - Singerstraat

HET BOERDERIJCLUSTER

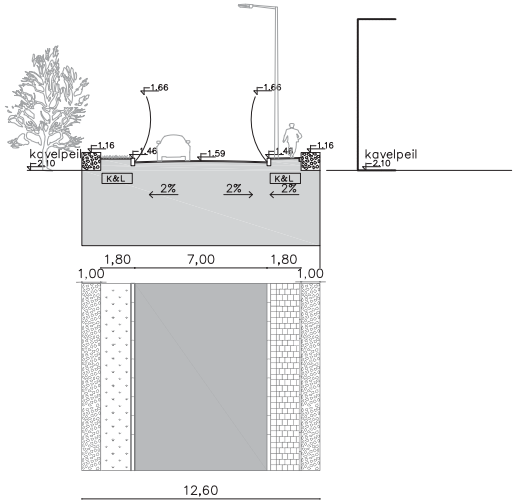
Bij de inrichting van het Boerderijcluster staat het behoud van het functionele en historische karakter van de boerderij voorop. De beplanting bestaat uit bomen en struiken die het Boerderijcluster een opvallend aanzien geven. Deze dichte beplanting creëert een spanning tussen binnen- en buitenwereld. De binnenwereld ligt als een stukje 'beschermd' landschap in het bedrijvenpark en kan daardoor een heel eigen karakter hebben. Dit landschap manifesteert zich als een weelderig erf met bloeiende (fruit-)bomen, struiken en kruiden.

Het Boerderijcluster kent door het representatieve karakter een hoog inrichtingsniveau.

De straten binnen het Boerderijcluster zijn functioneel een eenvoudig vormgegeven, zodat het accent op het omsloten cluster van de oude boerderij komt te liggen.



Principeprofiel 6 - Morsestraat



Principeprofiel 7 - Morsestraat



De waterplas



Het boerderijcluster gezien vanuit de waterplas



Beplanting die past bij het karakter van de plas

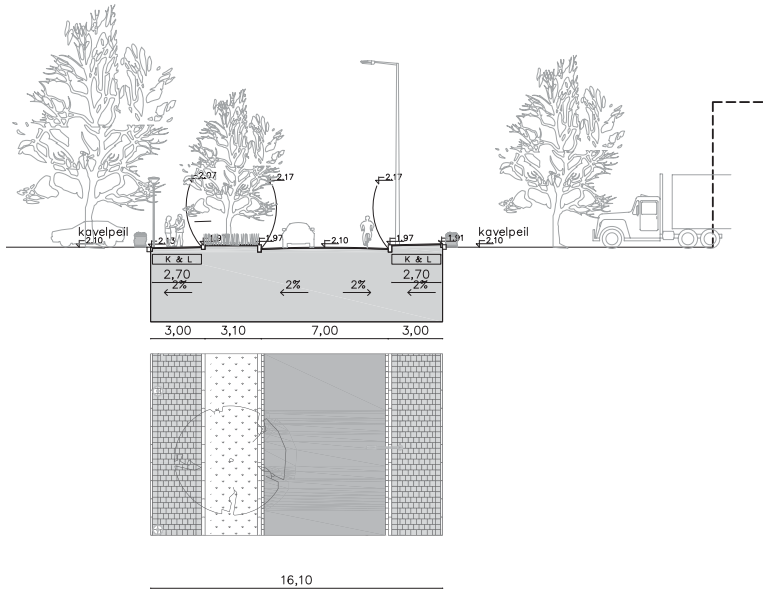


Gemaaide wandelpaden langs de waterplas

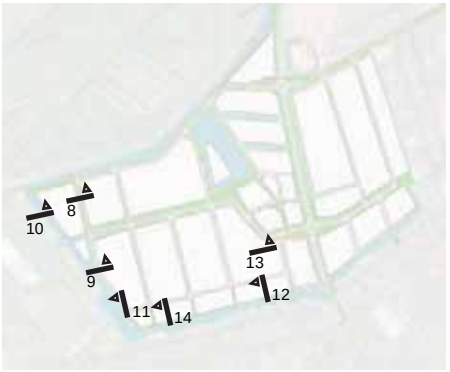
BEDRIJFSSTRATEN (NOORD-ZUID)

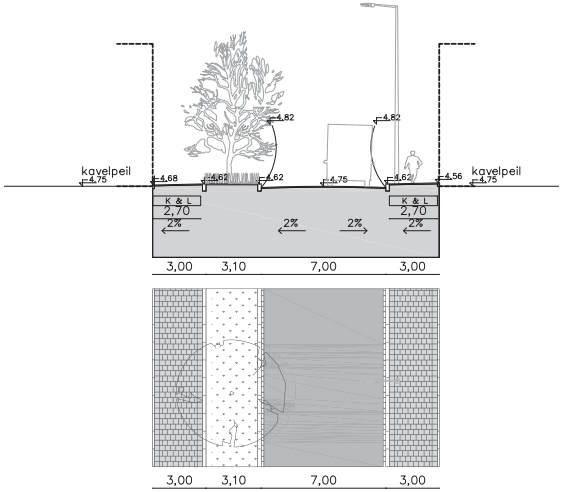
De bedrijfsstraten hebben een functioneel en groen karakter. Beide zijdes hebben een breed trottoir (in fase 2), tevens is er een groenzone met gras en bomen in het profiel opgenomen.

De bedrijfsstraten in fase 1 zijn iets anders geprofileerd dan fase 2 (naastgelegen tekeningen). Nieuwe inzichten hebben gezorgd voor de verbeterde profielen (meer ruimte voor kabels & leidingen en maar 1-zijdig trottoir).

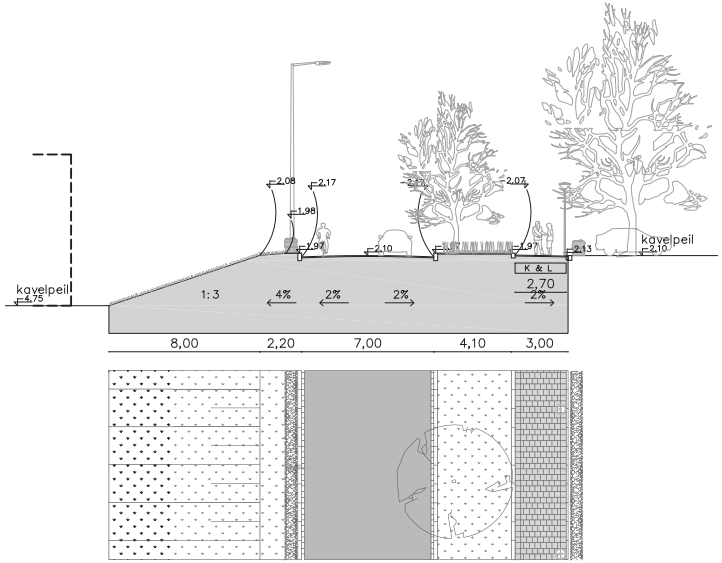


Principeprofiel 8 - Da Vincistraat





Principeprofiel 9 - Da Vincistraat



Principeprofiel 10 - Wattstraat

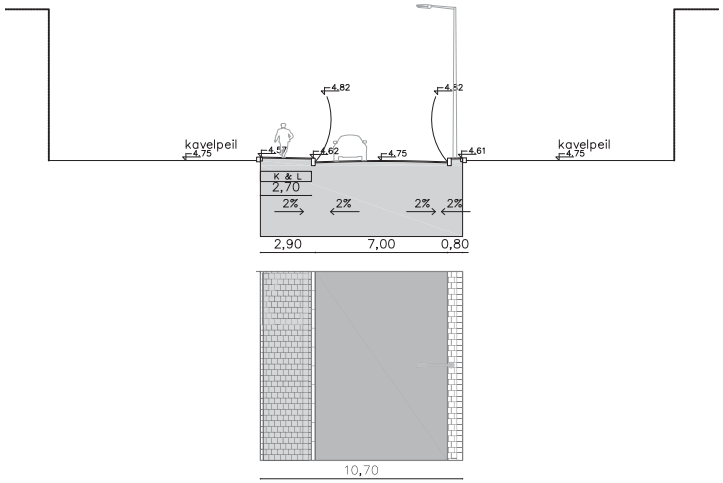
ZUIDERSINGEL

Deze waterpartij is een langgerekte, laaggelegen waterplas die de zuid- en westkant van het terrein in één gebaar omsluit. Het water vormt de overgang van het bedrijventerrein naar het (kleinschalig) woonwerklint. Het water is een essentieel onderdeel van de waterhuishouding van Oudeland. Tegelijk schept het water afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de bebouwde linten. Beplanting wordt ingezet voor een visueel afschermende werking. Langs de waterpartij aan de zijde van het bedrijventerrein komt boombeplanting zonder onderbegroeiing, en een grasoever met plaatselijk riet voor de oeverlijn. De waterpartij en de beplanting leveren een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit in de linten.

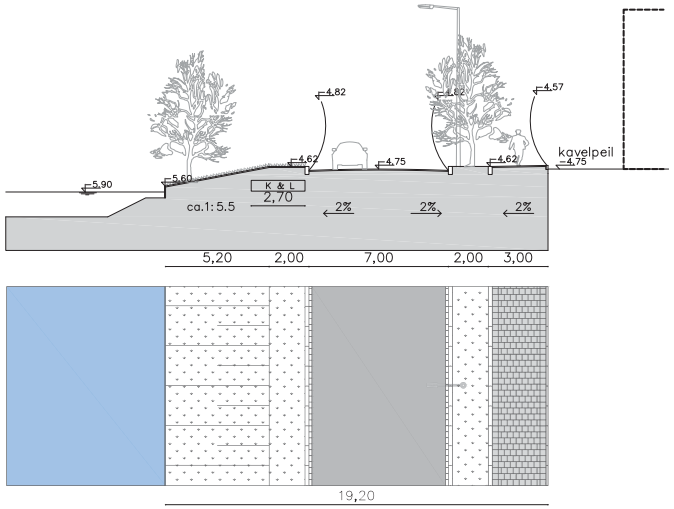
OVERIGE PROFIELEN

De Zeppelinstraat is een oost-westelijke straat die functioneel en eenvoudig van opzet is.

De Laan van Koot is een fietspad langs de N471 die aansluit op het woonlint.



Principeprofiel 11 - Zeppelinstraat



Principeprofiel 12 - Zeppelinstraat en Zuidersingel

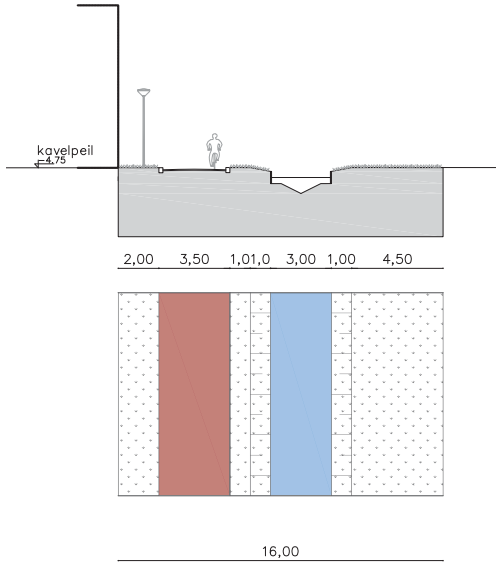


De Braillestraat, een van de secundaire straten uit fase 1

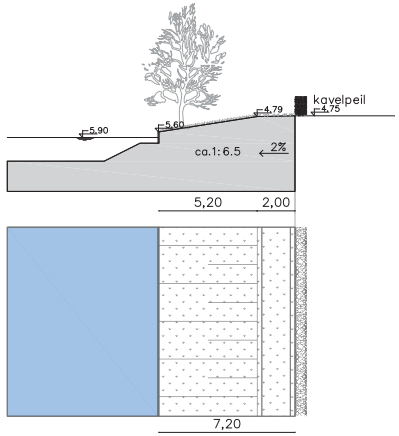
(hier is slechts een enkelzijdig trottoir)



Oever langs de Zuidersingel in fase 1



Principeprofiel 13 - Laan van Koot



Principeprofiel 14 - Zuidersingel

5

“HET KARAKTER VAN EN DE SFEER OP EEN BEDRIJVENPARK IS STERK AFHANKELIJK VAN DE UITSTRALING VAN DE AANWEZIGE BEDRIJVEN. DE EIGENHEID VAN DE BEELDKWALITEIT VAN DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN VERSTERKT DE RUIMTELIJK OPZET EN DE HERKENBAARHEID. TEVENS ZORGT HET VOOR EEN HOOGWAARDIGE KWALITEIT VAN DE GEBOUWEN DIE OP OUDELAND EEN PLEK HEBBEN.”



BEELDKWALITEIT

BEDRIJVENPARK MET EEN HOOGWAARDIGE UITSTRALING

Vanwege de geleding en de diversiteit binnen het bedrijvenpark gelden er per deelgebied verschillende criteria voor de beeldkwaliteit.

5.1 ALGEMENE CRITERIA

Er zijn een aantal algemene criteria t.a.v. de beeldkwaliteit die gelden voor alle deelgebieden.

RECLAME

Op een aantal plekken op Oudeland zijn kavelborden geplaatst ter oriëntatie en reclame. Deze bevatten geen logo's en worden beheerd door parkmanagement.

Reclame op het gebouw zelf dient de voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Geïntegreerd in de gevel als onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Mag de omgeving niet overheersen en domineren, dient terughoudend te worden toegepast, kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur;
- Is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- Geen reclame op het dak;
- Indien reclameborden aan de gevel worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveloppervlak per gevel;
- Maximaal 1 reclame uiting per gevel;
- De kleurstelling dient passend te zijn bij de rest van het gebouw, beperkt gebruik van felle of signaalkleuren;
- Letters/logo zijn zodanig vormgeven dat de gevel erachter zichtbaar blijft, bij voorkeur losse, open letters en aangelichte teksten in plaats van lichtbakken;
- Bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprikkabels zijn in beginsel niet toegestaan;
- Is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden;
- Vlaggenmasten en overige reclame uitingen dienen in overleg te gebeuren met de Welstandscommissie en de supervisor;
- Alle reclame uitingen zijn gerelateerd aan het bedrijf.



Deelgebieden

OVERIG

- Het bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect.





Referenties reclame geïntegreerd in de gevel

5.2 HOOGLAND

Het plandeel Hoogland grenst aan het open polderlandschap en is daarom ruim en groen van opzet. Het gebied heet Hoogland omdat het hoger ligt dan de rest van het bedrijvenpark. Uitzondering hierop is de uiterst westelijk gelegen kavel (A1, zie p.47). Deze ligt lager maar past wat betreft beeldkwaliteit en inrichting het meest bij het hoge land.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een robuuste, aardse uitstraling van de bebouwing door gebruik van baksteen, hout en andere natuurlijke materialen;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.



Bebouwingsaccent in een aardse kleur baksteen en houten accenten i.c.m transparante gevels in de plint



Transparante plint i.c.m houten gevel



Een donkere kleurstelling van het hoofdvolume met extra transparantie en met een houten omkadering



Entree en kantoordeel als contrast met het hoofdvolume (hoger entreedeel en me), gematerialiseerd in donker baksteen en met houten accenten (Braillestraat)



Aardse of donkere kleuren voor het baksteen



Een bakstenen (aardse kleur) en transparant bebouwingsaccent aan de openbare zijde van het gebouw (Braillestraat)



Entree en kantoordeel als transparant accent met houten materialisering

5.3 OOST EILAND

Het Oost Eiland is een unieke locatie gelegen in de waterplas van het bedrijvenpark Oudeland. Het staat vrij in de ruimte en de bebouwing fungeert als stedenbouwkundig accent. De bebouwing dient de relatie met het water te versterken. De toegang tot het Oost Eiland voor autoverkeer geschiedt aan de westkant vanaf de Singerstraat. Afhankelijk van de opzet op het eiland kan bepaald worden waar de beste plek voor deze nieuwe aansluiting moet gaan komen.

Architectuur

- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten zijn zo gepositioneerd dat ze inspelen op de zichtlijnen vanuit en naar de omgeving;
- Representatieve gevels, entrees en kantoorgedeelte aan alle vier de buitenzijden van het gebouw (alzijdige vormgeving);
- Gebouw als robuuste massa met transparante uitstraling;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Buitenruimte zoveel mogelijk aan het water positioneren;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.



Verbijzondering in massa opbouw, kleurstelling en vorm



Alzijdig houten gebouw met accent in het volume aan de waterzijde



Vlonders aan het water maken het water beter beleefbaar



Plekken voor ontmoeting en terrassen



Bijzonder vormgegeven bakstenen gebouw waarbij het dak ook wordt gebruikt



Monumentale entree naar gebouw met aardse kleurstelling en transparante plint



Sterke visuele relatie tussen binnen en buiten

5.4 LAAGLAND

Het deelgebied Laagland grenst aan de Marconisingel en deels aan de linten. Het heeft hierdoor een meer dicht bebouwde uitstraling en qua beeldkwaliteit eigen karakter.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in donkere en grijze tinten ;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.



Betonnen plint i.c.m. donkere kleur hoofdvolume, met zicht op productieproces



Betonnen gevel met zorgvuldige detaillering en transparante elementen



Plastiek in volumeopbouw, verbijzondering t.p.v. de gevel en kantoor, donkere kleurstelling



Extra aandacht voor het materiaalgebruik en de detaillering van de bebouwingsaccenten



Architetconisch accent t.p.v. entree; donker en translucent materiaalgebruik



Grijze basiskleur i.c.m glas, beton en translucente materialen



Grijze frame kadert de entreezone in



Donkere basis i.c.m. translucente materialen

5.5 DE ZOOM

De Zoom grenst aan een bestaande (woon)bebouwingsstrook aan de Zuidersingel. Daarom is voor een kleinschaliger opzet gekozen dan bij het aangrenzende Laagland. De Zoom is geschikt voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Bedrijven staan met de achterkant naar de Zuidersingel. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijven is een brede watergang en een groen ingerichte oever voorzien. In het verlengde van de bedrijfsstraten van Laagland is de openbare ruimte doorgetrokken tot het water. Deze open ruimte heeft een groene inrichting met gras en enkele boomgroepen. Deze inrichting wordt doorgezet tussen het water en de achterzijde van de bedrijven. Hier ontstaat een informele wandelmogelijkheid.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in lichte tinten, accenten in natuurlijke materialen worden aangemoedigd;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en lichte kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.


Combinatie van lichte materialen en hout


Hoofvolume in een lichte kleurstelling en bebouwingsaccent in een donker kader met veel glas


Transparante elementen aan de straatzijde


Lager volume met natuurlijke materialen en veel transparantie


Plastiek in massaopbouw


Lichte gevel met gevelopeningen aan de openbare straat


Lichte gevel met een accent t.p.v. de entreezone

5.6 WEST EILAND

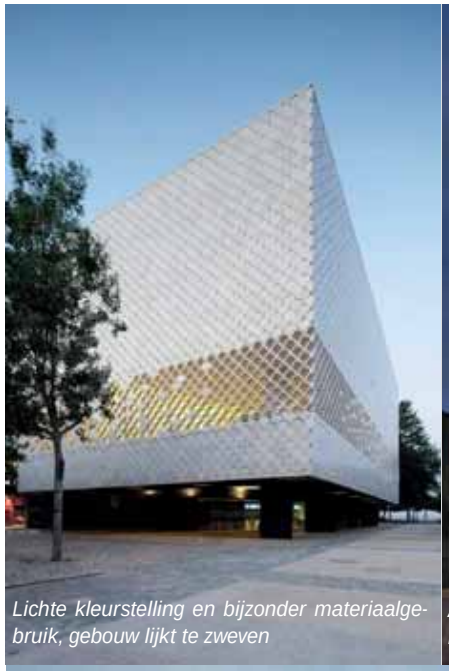
Aan het westelijke eind van de Marconisingel ligt het West Eiland. Door de vorm en afmeting is het kavel geschikt voor één bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. De hoek van het kavel, in de zichtlijn over de hoofdas, is aangemerkt als stedenbouwkundig accent. Hier kan het bedrijf zich profileren door een hoogteaccent of architectonische verbijzondering van het gebouw. De taluds aan de west en zuidzijde zijn groen, aan de overige zijden staat het gebouw grotendeels op het talud. Qua kleur en materiaalgebruik sluit de bebouwing op het West Eiland aan bij het deel van Laagland.

Architectuur

- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten is zo gepositioneerd dat ze aansluit op de zichtlijnen vanuit de Marconisingel;
- Representatieve gevel, entree en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.



Lichte kleurstelling en bijzonder materiaalgebruik, gebouw lijkt te zweven



Accent t.p.v. de entree door hoger volume en verlichting erin



Gebouw wat direct in het water staat en een lichtere kleurstelling heeft



Bijzondere plastiek in gevel zorgt voor een accentgebouw



Accent op een onderbouw, lichte kleurstelling

5.7 BOERDERIJCLUSTER

Dit plandeel ligt in het 'hart' en grenst aan twee representatieve randen van het bedrijvenpark; de N471 en de Marconisingel. Het vormt samen met de boerderij een bijzonder element binnen het stedenbouwkundig plan. Het Boerderijcluster heeft een groene en serene uitstraling en leent zich voor bedrijven in een lichte milieucategorie. Massieve en strak vormgegeven gebouwen staan in de open ruimte. Het cluster wordt omzoomd door een groene rand, bestaande uit bomen en struiken. Binnen heeft het terrein een groen, maar meer open karakter doordat het bebouwingspercentage gemaximaliseerd is tot 50%.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgedeelte aan de zijde van de N471 en Marconisingel;
- Bebouwingsaccenten worden ondergeschikt aan het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) vormgegeven en zijn grotendeels transparant;
- Strak vormgegeven, massieve bebouwing met transparante bebouwingsaccenten;

Kleur en materiaal

- Witte en licht grijze kleuren;
- Groene gevels en daken extra wenselijk om het groene karakter te versterken
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout, passend bij het karakter van een erf van een boerderij;
- Geen primaire/felle/hoog verzadige kleuren.


Lichte kleurstelling en transparante geve i.c.m. groene terreininrichting (Morsestraat)




Verbijzondering in massa opbouw, materiaal in hout en beton


Licht houten gevels e n verbijzondering t.p.v. de entree en kantoor


Groene gevels


Verbijzondering van het hoofdvolume door een speels gevelbeeld met staal en glas


Massieve bebouwing in lichte kleurstelling


Houten gevels


Groenen daken en gevels t.p.v. de Morsestraat

6.

“OUDELAND IS EEN BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO. WIJ INSPIREREN EN STIMULEREN ONDERNEMERS ER SAMEN HET BESTE VAN TE MAKEN, ZODAT WE EEN TOEKOMSTBESTEDIG TERREIN OPBOUWEN WAAR WE TROTS OP KUNNEN ZIJN.”



DUURZAAMHEID

BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO

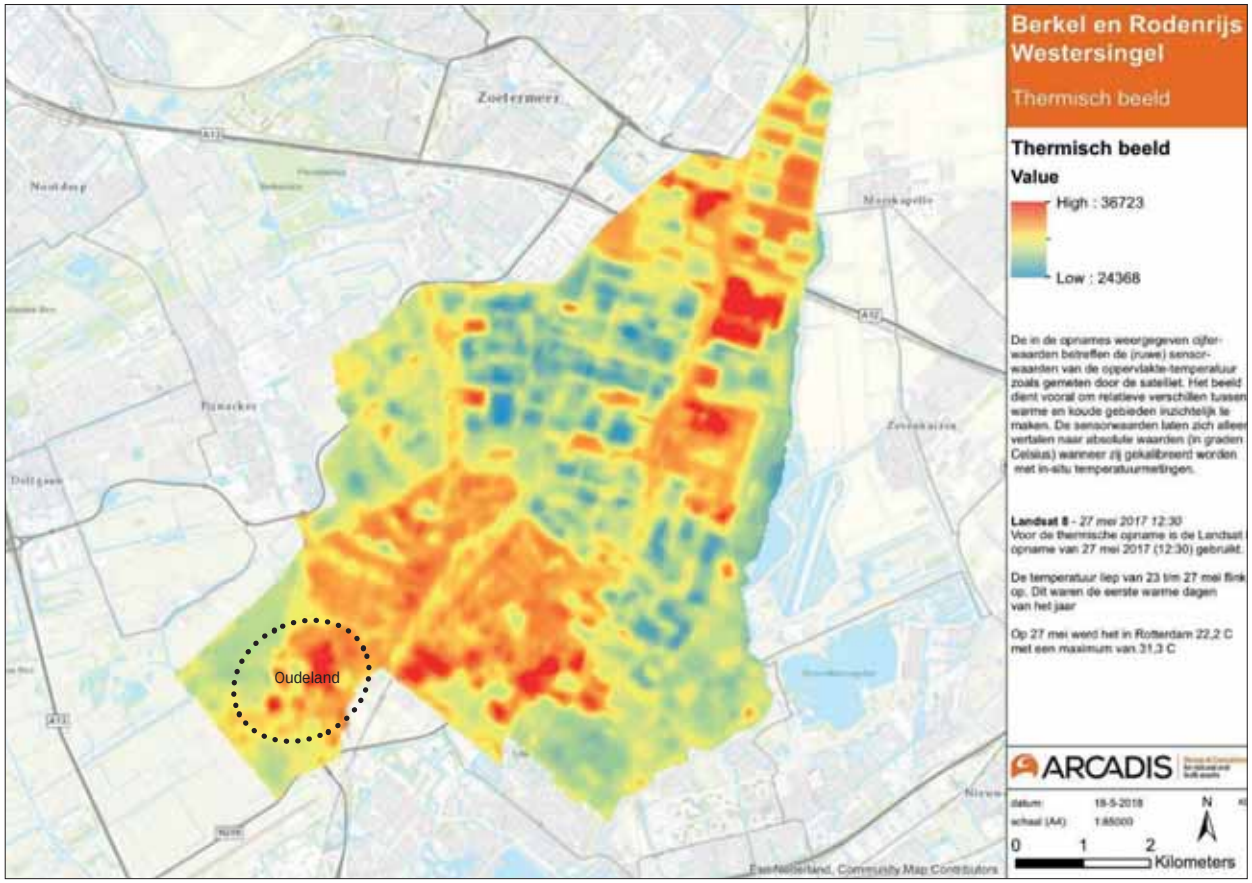
De wereld verandert in een hoog tempo. En niet alleen in positieve zin. Zo bedreigt klimaatverandering ons welzijn en onze welvaart. Door het stellen van duurzaamheidsdoelstellingen nemen wij als gemeente Lansingerland onze verantwoording hierin. Er wordt ingezet op energietransitie waar het verminderen van CO^2 uitstoot een gevolg van is. Maar ook willen we de hoeveelheid afval die wij produceren terug brengen door te werken aan een circulaire economie. We bereiden ons voor op de gevolgen van de versnelde klimaatverandering door onze omgeving klimaat adaptief in te richten. Het gaat hier stuk voor stuk om veranderingen die voor iedereen direct merkbaar en zichtbaar zijn in de directe leefomgeving. Dit heeft ook gevolgen voor onze bedrijven.

ENERGIE TRANSITIE

Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffenschaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag vraagt hiermee om een radicaal andere energievoorziening.

Om dit te bereiken is het overstappen op duurzame energiebronnen, zoals zon, wind, duurzame biomassa en warmte uit geothermie iets waar wij op inzetten. Energietransitie betekent hier dus met name de overgang van het gebruik van fossiele bronnen voor energie naar hernieuwbare bronnen.

Zo stookt u waarschijnlijk nog op gas, maar Nederland gaat snel van gas los. Bij de vervanging van installaties is het goed om hier over na te denken. Ook zijn zonnepanelen een duurzaam alternatief voor het opwekken van uw energie voor eigen verbruik, of om aan het net te leveren. Steeds meer bedrijven kiezen hiervoor.



kaart hittestress Berkel en Rodenrijs; op deze afbeelding is duidelijk te zien dat de hittestress het hoogste is op de bedrijventerreinen binnen Lansingerland

Ook bij uw vervoer kunt u duurzame keuzes maken. Het gebruiken van elektrisch vervoer is beter voor het milieu en draagt bij aan een duurzame uitstraling van uw bedrijf. Maar ook uw medewerkers en bezoekers zullen meer en meer elektrisch gaan rijden. We raden

aan om enkele laadpalen voor medewerkers en bezoekers aan te leggen (en hierbij rekening te houden met de capaciteit van uw elektriciteitsaansluiting).

DUURZAAM ENERGIE VERBRUIK

Maar hoe wordt u als bedrijf energiezuinig? De volgende driestappenstrategie geeft hier richting aan:

1. **Beperk het energiegebruik door beperking van de energievraag**
   Dit kan bijvoorbeeld door goede isolatie van gevels en daken maar ook door bewust met energie om te gaan. Tips hierbij zijn bijvoorbeeld;
   - Als het kantoor een aparte serverruimte heeft kan deze gekoeld worden door het gebruiken van buitenlucht. Dat kost veel minder stroom dan elektrische koeling. Daarnaast kunnen servers met de warme kant (waar de ventilatorlucht uitkomt) naast elkaar worden plaatsen. Deze lucht wordt dan meteen afgezogen zodat niet de gehele ruimte wordt opgewarmd;
   - Apparaten automatisch uitschakelen buiten kantoortijden (zoals waterkoelers, koffie –en frisdrank automaten), een energie leverancier kan hierbij helpen. Hetzelfde geldt voor de beeldschermen en computers;
   - Gebruik daglicht en aanwezigheidsdetectie voor de verlichting;
   - Breng zonwering aan en maak gebruik van LED verlichting.

2. **Gebruik duurzame energiebronnen zoals wind, zon, en geothermie**

3. **Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien**
   Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, vloerverwarming en het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen. Maar bijvoorbeeld ook een optimale ritplanning en optimale bandenspanning van uw wagenpark.

CIRCULARITEIT

In 2050 hebben we een circulaire economie. Bedrijven gebruiken, leasen en verkopen circulaire producten.
Grondstofkringlopen zijn optimaal gesloten, met een zo hoog mogelijk behoud van waarde. Uw afvalstoffen en/of energiestromen zijn wellicht een nuttige grondstof voor een andere partij op het bedrijventerrein. Zo wordt er op het Westergasterrein in Amsterdam energie opgewekt uit afval. Dit gebeurt door een ‘Waste Transformer’, een innovatieve vergister die voedselresten van alle restaurants en bedrijven op het terrein omzet in groene energie.
Door een ‘sharing economy’ worden zaken als auto’s, gebouwen en apparatuur gedeeld. Bedrijven delen bijvoorbeeld noodvoorzieningen of loodsruimte. Producten aan het einde van hun levensduur worden gereviseerd (‘refurbished’) of onderdelen worden hergebruikt. We raden aan hierover na te denken bij de producten die u gebruikt en produceert. Door minder grondstoffen nodig te hebben is er milieuwinst, maar vaak is dit ook financieel aantrekkelijk.
Denk bij circulariteit ook aan hergebruikte bouwmaterialen voor de bouw van uw nieuwe bedrijfspand.



zonnepanelen op een bedrijfspand



deelauto’s



nestkassen geïntegreerd in de gevel

Subthema	Indicator	Huidige eisen	Basiskwaliteit	Verbeterde kwaliteit
Vasthouden regenwater	% onverhard	% onverhard 20%	54%	67%
Groen in het gebied	% oppervlakte groen in het plangebied	12,5 %	15%	30%
Water in het gebied	% open water	5,5 %	7%	10%
Buffercapaciteit* Bron: RIONED	Mm/u 48 uur vasthouden	90mm Matig klimaatbestendig	120mm Gemiddeld klimaatbestendig	150mm Zeer klimaatbestendig

schema kwaliteitsniveaus duurzaamheid: focusthema klimaatadaptatie

KLIMAAT ADAPTATIE

Ons klimaat verandert. Deze verandering blijkt uit een aantal klimaattrends: met name uit een stijging van de temperatuur; waardoor het warmer en droger wordt op aarde. De regen die valt, komt vaker in grote hoeveelheden tegelijk naar beneden, in zogeheten piekbuien. Deze veranderingen hebben grote gevolgen voor mensen, planten en dieren. Urgente gevolgen zijn onder meer: hittestress, uitval (van delen) van vitale en kwetsbare functies in infrastructuur en industrie, mogelijke oogstschade in de land- en tuinbouw, gezondheidsverlies en afname van biodiversiteit. Klimaatadaptatie gaat over de aanpassing aan klimaatverandering, met als doel om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat.

Veel betegelde gebieden zorgen voor veel problemen. Het regenwater kan niet wegzakken in de grond, waardoor het terrein onderloopt en het riool overbelast raakt. Ook houden de verharde oppervlaktes veel hitte vast. Door het verdwijnen van groen zijn er ook steeds minder vogels en insecten en neemt de biodiversiteit af.

Een groen en watervriendelijk bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo draagt het positief bij aan de gezondheid van de medewerkers, is het een visitekaartje voor klanten en zorgt het voor verlaging van de hittestress. Tevens is er minder risico op ondergelopen straten, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen.



grastegels zorgen voor minder verhard oppervlak en een groene uitstraling



een groen dak in inheemse begroeiing

KWALITEITSNIVEAUS DUURZAAMHEID-:
FOCUSTHEMA KLIMAATADAPTATIE
Om duurzaamheid te integreren in alle ruimtelijke nieuwbouw binnen Lansingerland, is de notitie duurzame gebiedsontwikkeling gerealiseerd. Dit duurzaamheidskader fungeert als richtlijn voor alle projecten om gezamenlijk de vastgestelde duurzaamheidthema's invulling te geven. Het schema op de pagina hiernaast is opgesteld naar aanleiding van deze notitie.

Omdat het klimaat verandert is het onvermijdelijk dat de eisen met betrekking tot een duurzame gebiedsontwikkeling ook worden aangepast. Op dit moment is het nog een leidraad maar de verwachting is dat het in de nabije toekomst een eis wordt.
Om als ondernemer ingespeeld te zijn op extremer weer en waterschade van piekbuien of hittestress van een warmere periode te voorkomen, is het aan te raden om bij de ontwikkeling van het gebouw en kavel in elk geval voor de basiskwaliteit te kiezen en in het beste geval voor de verbeterde kwaliteit.

Door bijvoorbeeld het vloerpeil van het gebouw te verhogen is er minder kans op overstromingen binnen het pand, en door meer groen aan te leggen op het kavel en en/of op het gebouw wordt de kans op hittestress verlaagd.

Tips voor een groen en watervriendelijk bedrijventerrein;

Tegel eruit, groen erin.
Minder tegels op het bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo kan het regenwater in de bodem wegzakken en het grondwater aanvullen. Ook voorkomt het wateroverlast. Het groen houdt het terrein koeler tijdens zomerse dagen. Denk aan het vergroenen van ongebruikte hoeken en bestrating, het gebruik van grastegels ter plaatste van de parkeerplaatsen of aan een groene entree.

Regenwater, vang het op
Regenwater is zacht, schoon en gratis. Door het regenwater vanaf het dak bijvoorbeeld op te vangen zijn er veel mogelijkheden met regenwater. Regenwater kan gebruikt worden, soms i.c.m. installaties, voor bijvoorbeeld het spoelen van de toiletten, het wassen van bedrijfswagens en als drinkwater.

Groene daken en gevels
Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Ook isoleert een beplant dak het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in het bedrijfspand, wat gunstigere werk omstandigheden creëert. Bovendien stralen groene daken bij hogere tempraturen minder warmte uit waardoor het een positieve invloed heeft op de omgevingstemperatuur. Daarnaast nemen groene daken vervuilde stofdeeltjes op uit de lucht.

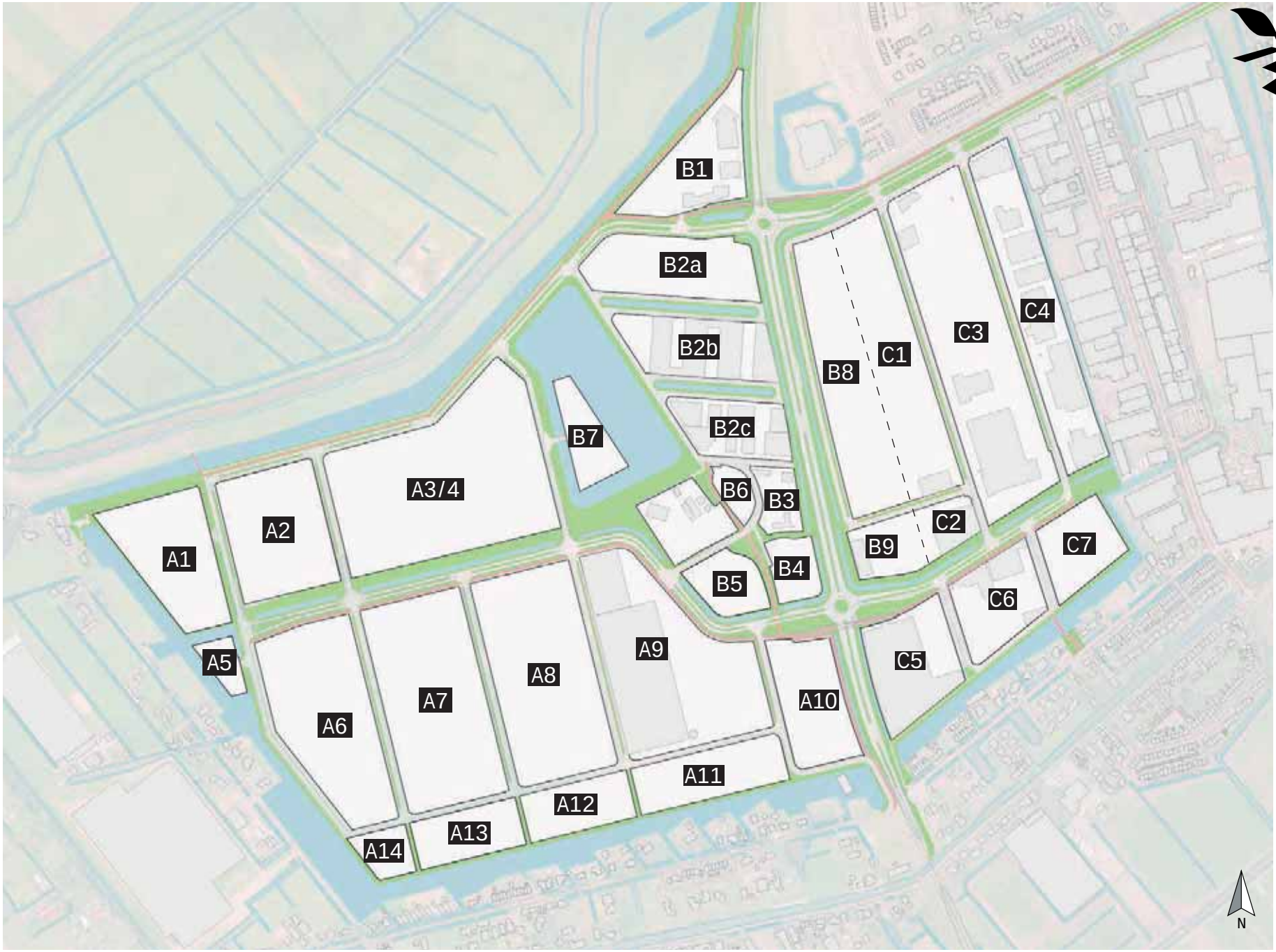
Plaats nestkassen en plant planten waar bijen en vlinders op af komen
Er zijn veel mogelijkheden om nestkassen te integreren in de gevel. Dit draagt bij aan de biodiversiteit op Oudeland. Door goed na te denken over de type beplanting kunnen bijen en vlinders worden aangetrokken. Bijenhotels kunnen daarbij een klein kunstwerkje op het terrein vormen.



een groen dak dat ook zichtbaar is vanuit het bedrijfspand zelf draagt bij aan een positieve beleving van binnenuit en een visitekaartje



groene zone tussen gebouw en trottoir langs de Marconisingel



Kavelnummers op Oudeland, situatie september 2018



”OUDELAND IS EEN UNIEK BEDRIJVENPARK WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID.”



GEMEENTE Lansingerland

COLOFON

Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld om u te informeren, te inspireren en te enthousiasmeren voor Oudeland. Ondanks dat dit document met zorg tot stand is gebracht, kunt u hieraan geen rechten ontlenen.

Mocht u naar aanleiding van de informatie in dit document vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Accountmanager Bedrijven voor Oudeland via *14 010*.

Uitgave: Gemeente Lansingerland, januari 2019

OUDELAND FOCUS OP ONDERNEMEN 010 WWW.OUDELAND.NL 120 HA. BEDRIJVENPARK VAN 1000 M2 TOT 10 HA. UNIEK TERREIN WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID NABIJ ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT N471 A12 A13 A16 A20 KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN DUURZAAM OUDELAND VEILIG OUDELAND WWW. OUDELAND.NL LOKALE VOORZIENINGEN LAAGDREMPELIG BESTUUR OUDELAND HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE WWW.OUDELAND.NL MAATWERK UNIEK TERREIN WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID NABIJ ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN DUURZAAM 010 FOCUS OP ONDERNEMEN

Bijlage 3

Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen

Algemene regel: steigers, vlonders of afmeerpalen

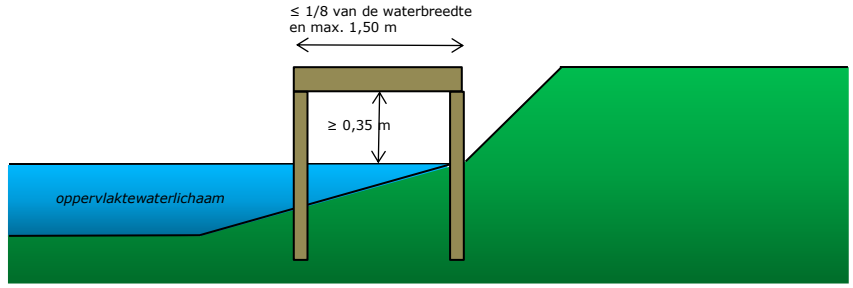
Toelichting

Met de algemene regel willen we de aanleg van steigers, vlonders of afmeerpalen voor iedereen zo makkelijk mogelijk maken. Minder regels, minder werk. Maar het gebied van Delfland is ook dichtbebouwd en de druk op het watersysteem is hoog. Daarom vragen wij aan initiatiefnemers om toch een melding te doen voordat een steiger, vlonder of afmeerpaal wordt aangelegd. Op deze manier houden we in beeld waar bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het voordeel voor de initiatiefnemer is dat snel gesignaleerd kan worden of de steiger een obstakel in het watersysteem vormt. Voorkomen is beter dan genezen: het is zonde om achteraf de zaag in een steiger te moeten zetten.

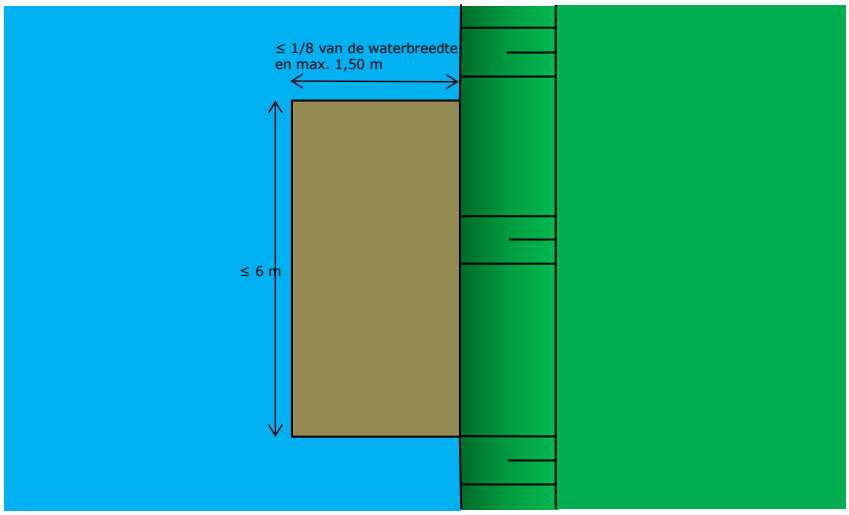
Onder een steiger wordt een constructie verstaan welke gedeeltelijk over een water (oppervlaktewaterlichaam) is geplaatst met steunpunten in het water. Een vlonder is een constructie welke gedeeltelijk over een water is geplaatst met een verankering in het achterliggende perceel. Hierbij staan geen steunpunten in het water. Een afmeerpaal is een paal in het water.

Om de kwaliteit en de functie van het water te waarborgen worden eisen gesteld aan de maximale afmetingen en uitvoering van een steiger, vlonder, of afmeerpaal. Dit is onder andere afhankelijk van de afmetingen van het betreffende water.

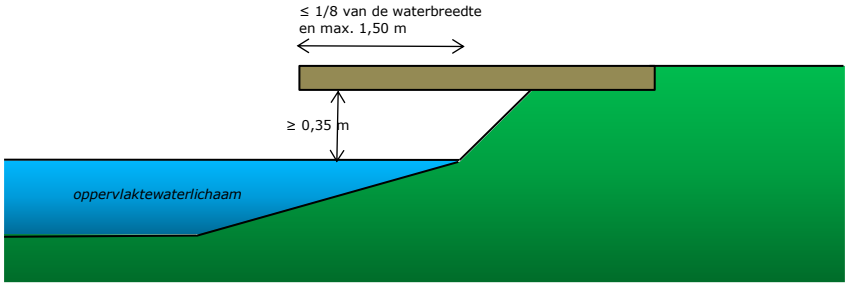
Om het water goed door te kunnen laten stromen moet er voldoende ruimte zijn aan de onderkant van de steiger of vlonder en moeten de zijkanten openblijven. De hoogte moet worden gemeten vanaf het waterniveau in normale omstandigheden (schouwpeil).



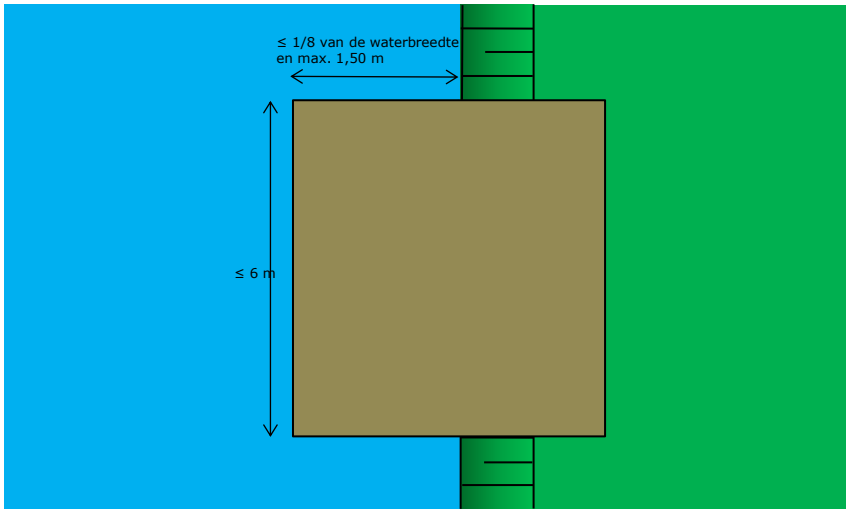
Zijaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Bovenaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Zijaanzicht vlonder in water (geen waterkering)



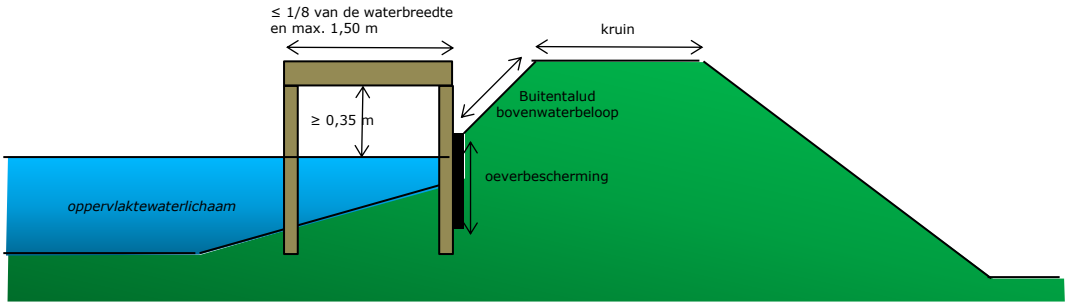
Bovenaanzicht vlonder in water (geen waterkering)

De afstand tussen opeenvolgende steigers of vlonders is nodig om bijvoorbeeld waterplanten de kans te geven om zich te ontwikkelen om zo bij te dragen aan verbetering van de waterkwaliteit.

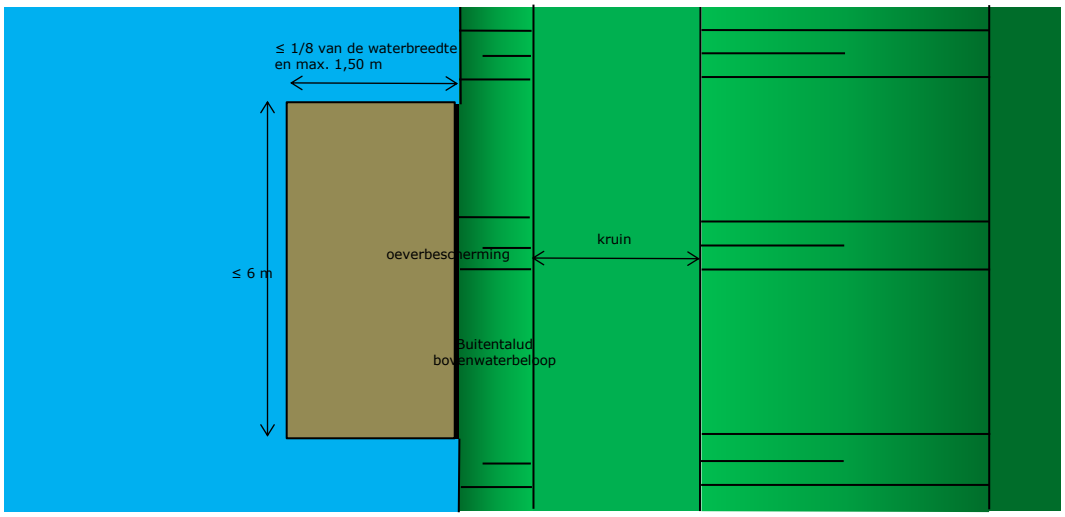
In de buurt van een gemaal, lozingspunt of ondersteunend kunstwerk (zoals een stuw) komen vaak hogere stroomsnelheden voor. Een obstakel in een water, bijvoorbeeld een steiger, kan een hogere stroomsnelheid veroorzaken. Met als gevolg dat bijvoorbeeld schade kan ontstaan aan de oevers.

Waterkanten die onder andere met waterplanten zijn ingericht of als vispaaiplaats is aangelegd, zijn bedoeld om de kwaliteit van het water te verbeteren en te waarborgen. Deze zogenoemde natte ecologische zones zijn belangrijk voor de waterkwaliteit en moeten daarom vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen.

Delfland moet de staat van onderhoud van dijken of kades (waterkeringen) kunnen beoordelen. Daarom moet de bovenkant (kruin) en de waterkant (buitentalud bovenwaterbeloop) van een waterkering vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen. Op deze manier kan Delfland een adequate inspectie uitvoeren en zorgdragen voor de waterveiligheid.

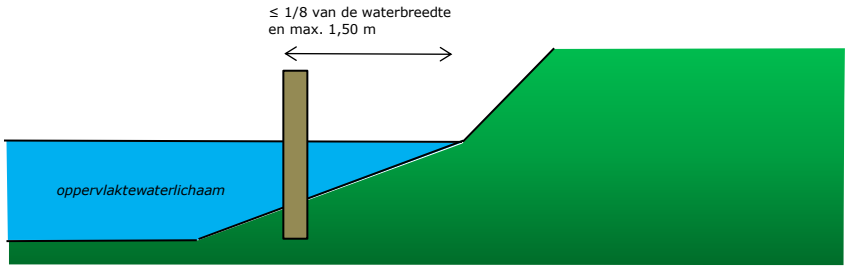


Zijaanzicht steiger in waterkering

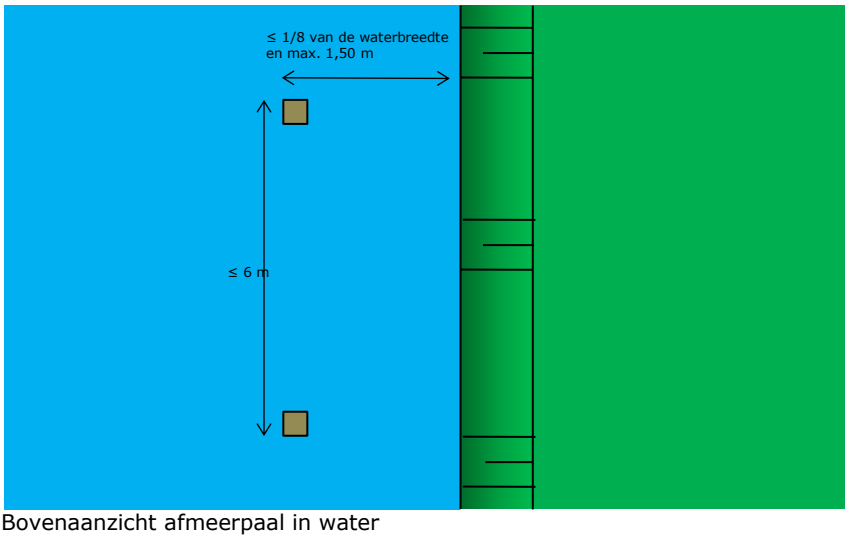


Bovenaanzicht steiger in waterkering

Bij het aanbrengen van palen voor een steiger of een afmeerpaal moet bij dijken of kades rekening worden gehouden met de waterveiligheid. Daarom moet de aanleg van palen trillingsvrij en zonder gronduitspoeling plaatsvinden. Trillingen als gevolg van een heiblok of een trilblok of het uitspoelen van grond kan schade veroorzaken aan een dijk of kade waardoor een risico ontstaat op het falen van een dijk of kade. Een veilige methode van aanbrengen is bijvoorbeeld het drukken van palen.
Voor een vlotte en veilige afwikkeling van het scheepvaartverkeer, worden er vanuit nautisch beheer eisen gesteld aan de afmetingen van de afmeerpalen.



Zijaanzicht afmeerpaal in water



Bovenaanzicht afmeerpaal in water

Gewolmaniseerd of gecreosoteerd hout is nadelig voor de waterkwaliteit. Het gebruik van dit soort hout is daarom niet toegestaan. Dit is vastgelegd in wettelijke regelingen zoals het Besluit PAK-houdende coatings en producten milieubeheer.

Welke criteria precies gelden voor steigers, vlonders of afmeerpalen staat aangegeven in de toepassingscriteria en de algemene criteria van deze algemene regel.

Artikel 1 toepassingscriteria

1. Voor een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als:

   a. de steiger of vlonder maximaal 6 meter lang wordt;
   b. afmeerpalen maximaal 6 meter uit elkaar worden geplaatst;
   c. de steiger, vlonder of afmeerpaal niet meer dan 1/8 van de breedte van het oppervlaktewaterlichaam en maximaal 1,50 meter buiten de oeverlijn uitsteekt;
   d. de steiger of vlonder met de onderkant op minimaal 0,35 meter boven het schouwpeil en met open zijkanten wordt aangelegd;
   e. de steiger, vlonder of afmeerpaal op een afstand van ten minste 2 meter van een naastgelegen steiger of vlonder wordt aangelegd;

   Daarnaast moet de steiger, vlonder of afmeerpaal qua locatie:
   f. op een minimale afstand van 50 meter tot een gemaal worden aangelegd;
   g. op een minimale afstand van 10 meter tot een lozingspunt of een ondersteunend kunstwerk worden aangelegd;
   h. niet in, op, boven of over een natte ecologische zone worden aangelegd;

   Aanvullend moet de steiger, vlonder of afmeerpaal bij een waterkering:
   i. niet in, op, boven of over de kruin en het buitentalud bovenwaterbeloop worden aangelegd;
   j. trillingsvrij en zonder gronduitspoeling worden aangelegd, en
   k. met een oeverbescherming in de doorgaande oeverlijn worden aangelegd over de gehele lengte van de steiger, vlonder of afmeerpaal.

2. Voor het verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone als bedoeld in het eerste lid, wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als de fundering, of afmeerpaal trillingsvrij en zonder gronduitspoeling wordt verwijderd.

Artikel 2 melding

1. Van het aanleggen of verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, wordt een melding gedaan bij Delfland. De melding moet uiterlijk drie weken van tevoren worden ingediend.

2. Bij de melding zoals bedoeld in het eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. de naam, het adres, een contactpersoon, het telefoonnummer en het e-mailadres van diegene die de handelingen verricht;
   b. de geografische aanduiding van de locatie waar de handeling wordt verricht, met behulp van:
      i. een adres en plaats,
      ii. een situatietekening,
      iii. een kaart met een functionele schaal die is voorzien van een noordpijl en waarop de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven,
      iv. een (constructie)tekening van de handeling, waarop de maatvoering is aangegeven, en
      v. foto’s, of andere geschikte middelen.
   c. een omschrijving van de aard, de omvang, de reden en het doel van de voorgenomen handeling;
   d. de aanvang en duur van de werkzaamheden.

3. De melding vervalt indien de werkzaamheden niet zijn uitgevoerd binnen een jaar na de melding.

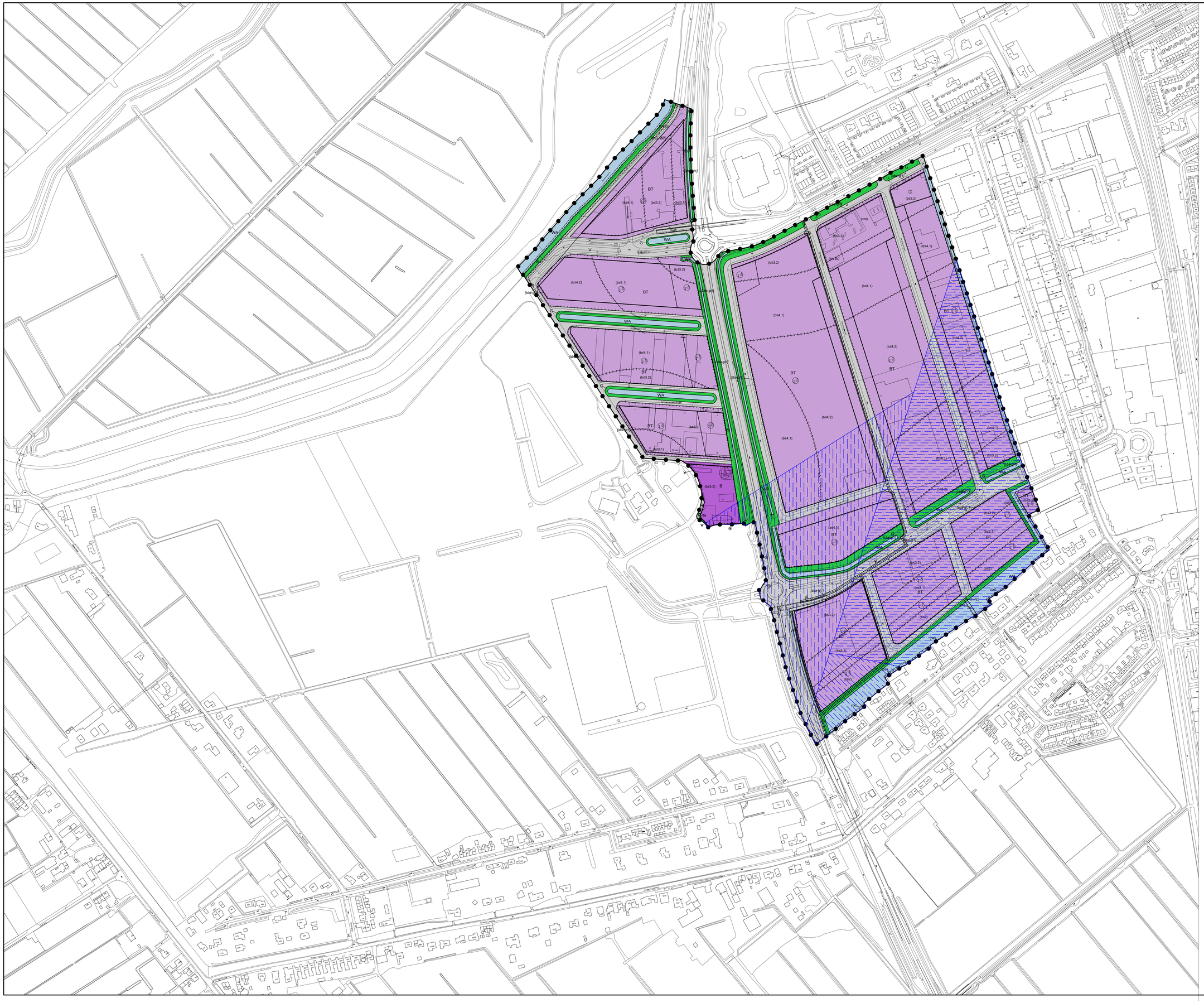
Artikel 3 algemene criteria

1. Diegene die een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1 aanlegt of verwijdert:

    a. belemmert tijdens de uitvoering de aan- of afvoer van oppervlaktewaterlichamen niet;
    b. gebruikt geen materialen die oppervlaktewaterlichamen kunnen verontreinigen, en
    c. herstelt direct eventuele schade aan een waterstaatswerk die is ontstaan door de werkzaamheden.

2. De eigenaar van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, eerste lid:

    a. houdt het watervoerende deel vrij van drijfvuil en voert het kroosvuil af onder en tot op 1 meter rondom de steiger, vlonder of afmeerpaal, en
    b. wijzigt of verwijdert de steiger, vlonder of afmeerpaal direct en op eigen kosten wanneer Delfland dit noodzakelijk vindt voor het uitvoeren van beheers-, of onderhoudshandelingen of anderszins in het belang van de waterstaat.



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B — Bedrijf
- BT — Bedrijventerrein
- G — Groen
- V — Verkeer
- WA — Water

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m
- veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m
- veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m

Functieaanduidingen

- (bs2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (bs3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bs4.1) — bedrijf tot en met categorie 4.1
- (bs4.2) — bedrijf tot en met categorie 4.2
- (br) — brug
- (oe) — oever
- (sh-1b) — specifieke vorm van horeca - 1b
- (sn-nnv) — specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever
- (sv-fp) — specifieke vorm van verkeer - fietspad
- (tu) — tunnel
- (vm) — verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-gr1] — specifieke bouwaanduiding - gevellijn 1

Maatvoeringen

- 8 — maximum bouwhoogte (m)
- 5 / 50% — maximum bouwhoogte (m) / maximum bebouwingspercentage (%)
- 6 / 10 / 70% — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m) / maximum bebouwingspercentage (%)
- 5 -12 — minimum bouwhoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas

VERKLARINGEN

- 7911 / 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT / BRK februari 2018

Vast te stellen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	6-8-2019
USER	Gutenberg

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

"Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1"

IDN			NL.IMRO.1621.BP0187-VAST
WERKNR.	618.102.10	FORMAAT	A0
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	J:\618.102.10\3 Projectmaatvoerbestemmingsplan
DATUM	31 oktober 2019	BESTAND	RO-BP-6181021010-FASE1_VAST.dwg
GETEKEND	gj	BLAD	-

N

KuiperCompagnons

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

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

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Nota inspraak en overleg
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187
corsanr: T18.13719

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Inspraak 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie 2

Hoofdstuk 2 Overleg 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie 4

Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 8

1 Inspraak

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.
Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.23983)**
   ingekomen d.d. 02-08-2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1
Samenvatting
De zienswijze is op 2 augustus 2018 per brief ontvangen.

De brief betreft zowel een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oudeland 2018, een zienswijze tegen het wijzigingsplan Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland" – Wijzigingsplan "Perceel A3" als een Wob verzoek. De onderdelen die gaan over het Wijzigingsplan 'Perceel A3' en het Wob verzoek worden in een ander kader behandeld. Hieronder wordt ingegaan op die onderdelen die betrekking hebben op het voorontwerp bedrijvenpark Oudeland en de meer algemene opmerkingen die niet bij een van de specifieke procedures thuishoren.

1. De aanleiding en doel van het plan is niet helder aangeven. Dit is een poging om te voldoen aan de wensen van de markt waardoor het makkelijker wordt kavels te verkopen en beleid achteraf te regelen. Bijna alle regels worden opgerekt en kunnen zeer nadelig uitpakken voor omwonenden. Het was wenselijk om met de bewoners in gesprek te gaan.

2. Het plan is onduidelijk. Met name ten aanzien van de bouwhoogten. Zijn de bouwhoogten voor de nog uit te geven woonkavels ook verhoogd om bijvoorbeeld meer geld te genereren? Als er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan ontstaat er meer schaduw aangezien de kavels klein zijn en wordt het aanzien van Molenweg aangetast.
3. Met het oprekken van de milieucategorieën voor bedrijven kan er overlast voor omwonenden ontstaan.
4. In toelichting staat dat het bestemmingsplan als te beperkend wordt ervaren. Dit is niet goed onderbouwd met feiten.
5. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca gesitueerd kan worden. In verband met geluidsoverlast voor bewoners en het boezemgebied is het niet wenselijk dat deze nabij de Molenweg wordt gesitueerd.
6. De indiener heeft twijfels bij de wijze waarop de gemeente het gebied ontwikkelt, vindt dat er onnodig kosten zijn gemaakt en vermoedt dat er meer kavels uitgegeven konden zijn waardoor het aanpassen van het bestemmingsplan niet nodig is.
7. De indiener wil graag een gesprek met de gemeente om antwoorden op vele onduidelijkheden te krijgen.
8. Daarnaast mist de inspreker nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente.
9. De indiener vindt het onwenselijk dat alleen via de krant te zien was dat de gemeente werkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

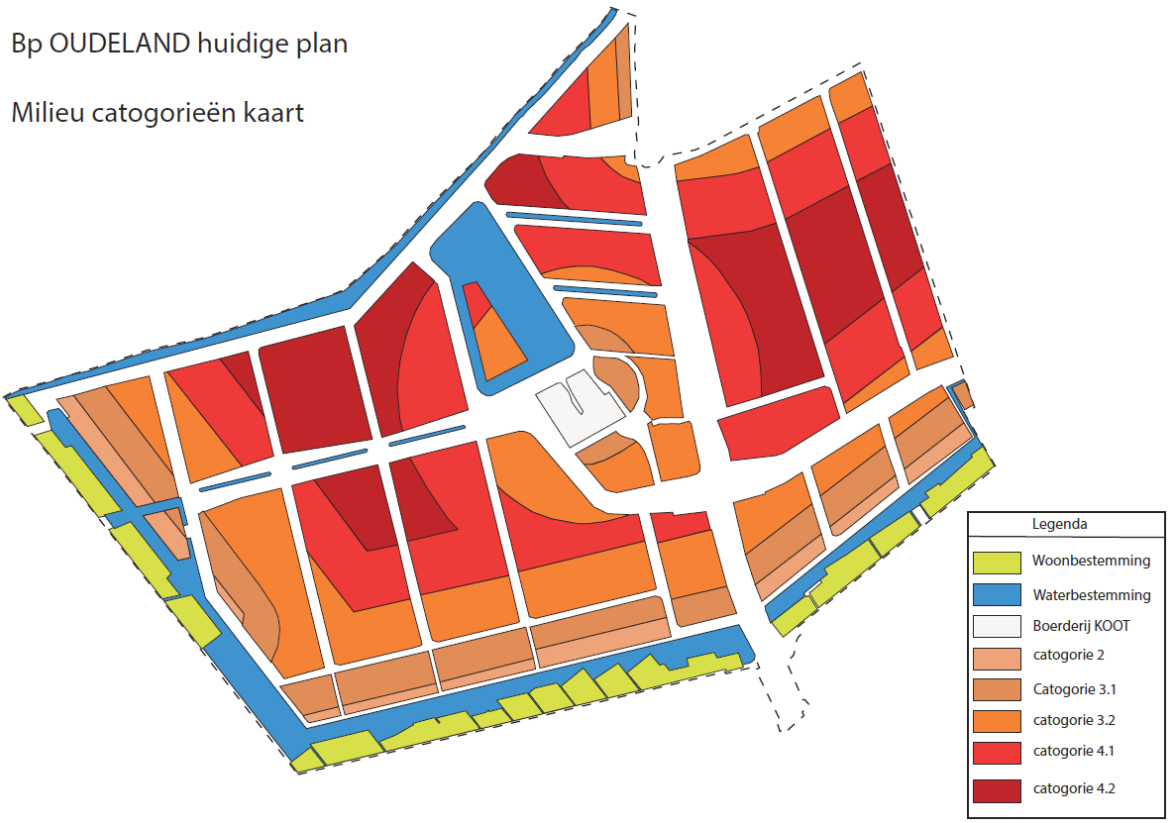
Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incourante kavels. Het gevolg is dat er noodmaat-regelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouw-hoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In de toelichting zullen we dit uitgebreider omschrijven.

Ad. 2. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goot-hoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.

Ad. 3. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zonering opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Zie ook onderstaande kaartjes. Daarbij is er rekening gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

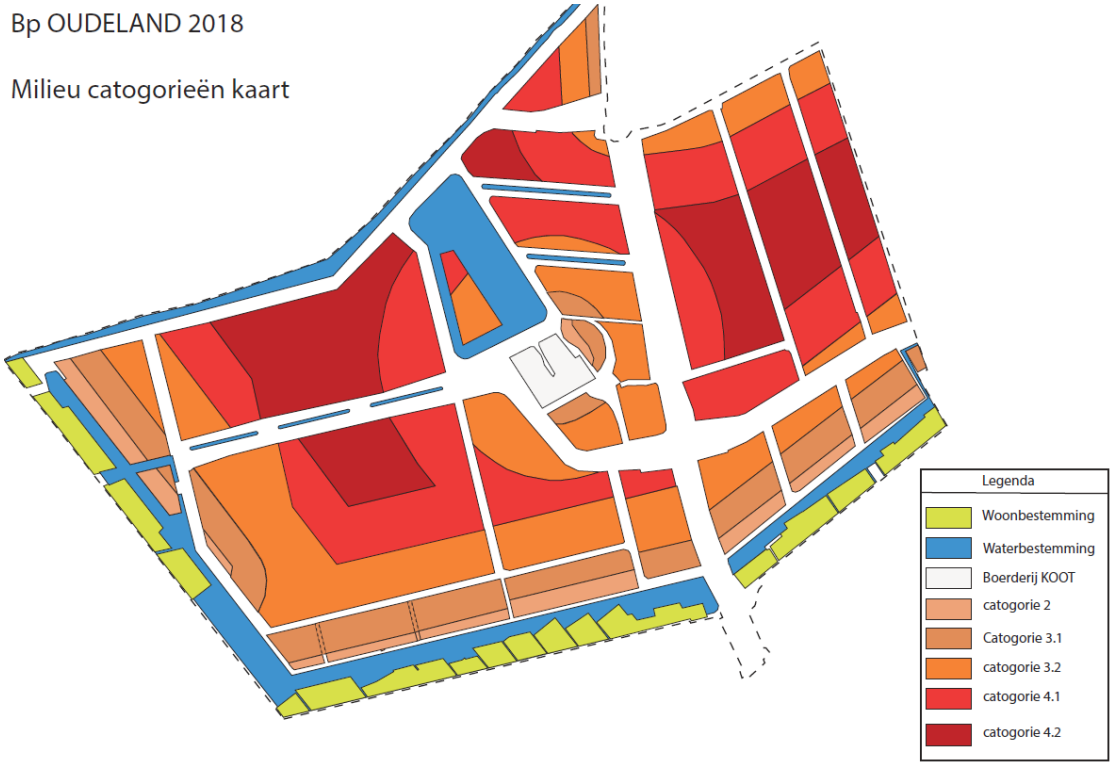
Bp OUDELAND huidige plan

Milieu catogorieën kaart



Bp OUDELAND 2018

Milieu catogorieën kaart



Ad. 4. Onder 1 is aangegeven waarom het plan als te beperkend wordt ervaren. ‘ Harde feiten’ in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.

Ad. 5. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande McDonald's toegestaan en hebben we de volgende mogelijkheden voor nieuwe horeca opgenomen:

- Binnen de bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is een hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant.
- Eén extra horecavoorziening binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemmingen Bedrijf (paarse vlak, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven). Dit mogen alleen horecavoorzieningen zijn die een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving hebben (cat 1.). Daar vallen daghoreca zoals ijssalons of lunchrooms en avondhoreca zoals restaurants en eetcafés onder.

Ad. 6. Een bestemmingsplan regelt niet de ontwikkeling van een gebied. Een bestemmingsplan maakt een ontwikkeling alleen mogelijk maar kan de uitvoering daarvan niet afdwingen. Wel moet het plan financieel uitvoerbaar zijn. Ten behoeve daarvan is een grondexploitatie opgesteld. Deze zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In hoeverre gemeentegeld al dan niet goed besteed wordt, beoordeelt de gemeenteraad.

Ad. 7. Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. Daar heeft de indiener zijn standpunten nader toegelicht. Zie verder hieronder.

Ad. 8. De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en de indiener plaatsgevonden.

Ad. 9. De gemeente heeft op het (digitale) gemeenteblad een publicatie geplaatst dat er gewerkt wordt aan het bestemmingsplan en dat mensen een inspraakreactie kunnen sturen. In principe worden mensen niet persoonlijk benaderd als we voor hun gebied een nieuw bestemmingsplan maken.

Conclusie
De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels.

Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener en een andere bewoner plaatsgevonden. Van het gesprek is een verslag gemaakt (U18.09243). Dit verslag is door de insprekers aangevuld.
Tijdens het gesprek is aangegeven dat:

1. het onvoldoende duidelijk is waarom het recente bestemmingsplan herzien wordt. Hiervoor zijn geen harde juridische argumenten of beleidsstukken;
2. de insprekers vrezen dat een eventuele ontsluiting van de Molenweg naar het bedrijventerrein leidt tot meer ongewenst autoverkeer op de Molenweg. Vooral de uitbreiding van het bedrijf Koppert zal tot veel extra verkeer leiden;
3. het de insprekers onduidelijk is hoe de hoogten van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 zich verhouden tot het nu geldende bestemmingplan Bedrijvenpark Oudeland. De hogere bouwhoogten tasten het uitzicht van bewoners aan en het aan het gebied grenzende poldergebied;
4. het de insprekers onduidelijk is in hoeverre het bestemmingsplan Oudeland 2018 zwaardere milieu categorieën toestaat dichter bij de woningen dan het nu geldende plan. Een zwaardere milieucategorie is ongewenst;
5. de insprekers meer inzicht willen in de horecamogelijkheden binnen het plangebied en er mist onderzoek naar de noodzaak van extra uitbreiding. Ook daghoreca kan overlast geven.

Reactie:
Ad. 1. Zie onder ad 1 van de schriftelijke reacties

Ad. 2. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen. In de toelichting gaan we nader in op deze mogelijke ontsluiting.

Ad. 3. Zie onder ad 2 van de schriftelijke reactie. Om meer inzicht te geven in de bouwhoogte van de bedrijven zijn kaartjes gemaakt die dat inzichtelijk maken. Deze zijn als bijlage opgenomen.

Ad. 4. Zie onder ad 3 van de schriftelijke reactie. Tevens zijn in de bijlage kaartjes opgenomen die de milieuzoneringen inzichtelijk maken.

Ad. 5. Zie onder ad 5 van de schriftelijke reactie. In de nota 'Horeca in Lansingerland' ruimtelijke economisch visie is aangegeven dat er ruimte is voor extra horeca. De indeling naar typen horeca is juist ontwikkeld op grond van de te verwachten overlast.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels en de mogelijke ontsluiting naar de Molenlaan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 31 augustus 2018 te reageren:

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

Dunea, Prorail, Tennet en de Veiligheidsregio hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan of dat ze geen opmerkingen hebben.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.3) en een eindconclusie (§ 2.4).

2.3 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. **Provincie Zuid-Holland (I18.26190)**

Ingekomen d.d. 04-09-2018

Samenvatting

1. Algemeen

de bestemming 'Bedrijf – waarde cultuurhistorie' is opgenomen in de planregels maar is niet terug te vinden op de verbeelding.

2. Kantoren

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren van maximaal 6.000 m2 b.v.o te realiseren binnen de gehele bestemming "bedrijf".

In artikel 6.4.2.b worden niet bedrijfsgebonden kantoren zonder beperkingen in metrages mogelijk gemaakt binnen de invloedsfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Beide bovenstaande regels zijn in strijd met het provinciale kantorenbeleid. Het bedrijvenpark Oudeland is niet opgenomen op kaart 1 Kantoren. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de verordening op dit punt.

3. **Detailhandel**

Op grond van artikel 6.4.3 a onder 3. staat u detailhandel in volumineuze goederen toe. Volgens de begripsbepalingen voor 'volumineuze goederen' onder 1.107 vallen hieronder ook keukens en badkamers. Deze begripsomschrijving komt niet overeen met de in artikel 1.1 opgenomen begripsbepaling "detailhandel in volumineuze goederen" in de verordening.

In de in artikel 6.5.5 opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels voor vestiging van specifieke detailhandel is onder b. ook detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. De hierin opgenomen goederen 'keukens', 'badkamers', 'vloerbedekking', 'parket' en 'zonwering' zijn in strijd met artikel 2.1.4, lid 3 onder iii, omdat dit geen aangewezen PDV locatie is.

Het verzoek om het bestemmingsplan in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid en daarnaast alle niet gerealiseerde of vergunde perifere detailhandel rond het thema wonen te schrappen.

4. Wet natuurbescherming

De gemeente stelt dat nader onderzoek met betrekking tot flora en fauna niet noodzakelijk is. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is verantwoordelijk voor uitvoeren van de wettelijke taken namens de provincie Zuid-Holland betreft de Wet natuurbescherming, advies met die instantie in overleg te treden.

Reactie

Ad. 1. Per ongeluk is op de verbeelding de verkeerde bestemming opgenomen. Op de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-Waarde Cultuurhistorie hebben, zal de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

Ad. 2. Het plan zal in overeenstemming gebracht worden met het provinciale beleid ten aanzien van de mogelijkheden voor kantoren.

Ad. 3. Het is soms wenselijk om bestaande woninginrichtingsdetailhandel of vergelijkbare detailhandel kunnen verplaatsen binnen de eigen gemeente. We beschouwen dat niet als nieuwe detailhandel en waren daarom van mening dat dat past binnen het provinciaal beleid. Nu de provincie dit toch anders ziet zullen we het bestemmingsplan daarop aanpassen.

Ad. 4. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats. We zien vooralsnog geen reden om te overleggen met ODH.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Op de verbeelding nemen we de bestemming ‘ Bedrijf-waarde cultuurhistorie’ op.
2. De regels m.b.t. zelfstandige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen maken we overeenstemming met de provinciale beleid.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Natuur

De natuur en vogelwacht vraagt aandacht voor de volgende aspecten binnen het plangebied:

1. Zorgvuldige behandeling van het boerderijcluster en het daarachter liggende plasgebied. Bij de boerderij van Koot leven steenuilen, het jachtgebied van deze uilen (berm van de plas) moet omzichtig behandeld worden. Bij uitgifte van grond moeten de natuurvriendelijke oevers behouden blijven.
2. Bredere groenstroken bieden mogelijkheid om meer grote en duurzame bomen aan te planten, noodzaak gezien klimaatveranderingen.
3. De indiener verzoekt de verhoogde berm (dijkje) tussen Bovenvaart en het bedrijventerrein in het zuidwesten van Oudeland op te nemen als bestaand element in de plankaart.

Reactie

Ad. 1. Het boerderijcluster wordt zorgvuldig behandeld. Deze bestemming wijzigen we niet ten op zichte van het geldende plan. Net als is het geldende plan nemen we voor de noord en zuidzijde van kavel in de plas de aanduiding natuurvriendelijke oever op.

Ad. 2. De groenstroken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan zijn het uitganspunt. Om het bedrijventerrein geheel groen te omzomen zetten we de groenbestemming aan de westzijde van het bedrijventerrein geheel door. Bij de bouwkavels aan de Marconisingel was er een zigzag lijn tussen de groen en bedrijventerrein bestemming. Deze lijn wordt rechtgetrokken maar op een dusdanige wijze dat de omvang van de groenbestemming hetzelfde blijft. In verband met de uitgeefbaarheid van het terrein is het verder niet wenselijk om bredere groenstroken of groenbestemmingen op te nemen dan in het nu geldende plan het geval is.

Ad. 3. De verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven. De opgaande beplanting die daarop stond is ondertussen gerooid in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Het heeft weinig meerwaarde hier een aparte aanduiding op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- De groenbestemming langs de westzijde van het bedrijventerrein doorzetten langs alle bedrijfskavels.

3. Hoogheemraadschap Delfland (I18.25509)

Ingekomen d.d.24-07-2018

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap vermoedt dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over waterberging maar deze zijn niet/ onvoldoende terug te vinden in Hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarnaast is het

de vraag of de bergingsopgave van de klimaatontwikkelingen nog actueel is. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater wijkt volgens de verbeelding af van de bestaande situatie. Het is onduidelijk hoe deze transformatie plaatsvindt.

2. De bouwvlakken worden vergroot. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe waardoor er meer water geborgen moet worden.
3. In paragraaf 2.4.3. staat dat er op de gronden met de aanduiding oever een vergunning nodig is. Het is onduidelijk of dit een watervergunning of omgevingsvergunning is.
4. In paragraaf 2.4.3 staat dat het bouwoppervlak van de woningen met 30% verhoogd mag worden. Dit leidt tot meer verharding en daarmee tot waterberging.
5. Wat is het verschil tussen de bestemmingen Waterstaat en Waterstaat-Waterkering?
6. Het hoogheemraadschap verzoekt een verwijzing naar de handreiking watertoets op te nemen.
7. Verzocht wordt alle thema's uit de handreiking watertoets op te nemen. Als een onderwerp niet van toepassing is verzoekt het hoogheemraadschap dat expliciet te vermelden.
8. In paragraaf 5.2 staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Dit lijkt niet in overeenstemming met punt 1 en 3.
9. Het hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven hoe de waterstand zich verhoudt met functies in het gebied en of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn.
10. De tekst onder het thema Onderhoud een bagger klopt niet geheel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in overleg de tekst aan te passen zodat deze ook in andere plannen gebruikt kan worden.
11. Er wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater of maatregelen die de afvoer vertragen. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan mogelijke maatregelen.
12. Voor steigers in en vlonders hanteert HHD nieuwe regels. Verzocht wordt de nieuwe regels te verwerken in het bestemmingsplan.
13. De zonering van de dubbelbestemming ' Waterstaat' en ' Waterstaat-Waterkering' komt niet overeen met de leggerzonering.

Reactie

Ad. 1. Er liggen inderdaad afspraken met het hoogheemraadschap over de waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we daar tekst over op.
Ad. 2. De bouwvlakken worden vergroot door de wegen er tussen uit te halen. Aangezien de wegen ook verhard zijn zal het verhard oppervlak niet toenemen en is er ook niet meer waterberging nodig.
Ad. 3. De regels en toelichting komen niet geheel met elkaar overeen. De toelichting maken we kloppend met de regels.
Ad. 4. In het geldende plan was deze regeling ook al opgenomen. Het bouwvlak blijft binnen de woonbestemming. Het is goed mogelijk dat ook de bij de woning behorende gronden al verhard zijn waardoor de verharding niet toeneemt.
Ad. 5. Er is inhoudelijk geen verschil. Eerder was het de wens van het Hoogheemraadschap dit onderscheid te maken. Als dat nu niet meer het geval is maken we er één bestemming van.
Ad. 6. Er zal een verwijzing naar de watertoets opgenomen worden in de toelichting
Ad. 7. Alle wateraspecten uit de handreiking watertoets zullen benoemd worden.

Ad. 8. De verharding neemt niet toe ten opzichte van wat in het vorige bestemmingsplan al bestemd was. Dit zullen we in de toelichting beter omschrijven. Zie verder ook onder 1 en 3.

Ad. 9. Bij het bouwrijp maken van het gebied is rekening gehouden met de functies van het gebied en de daar aanwezige waterpeilen. Er zijn twee peilen in het gebied, een zogenaamd hoog peil en een zogenaamd laag peil. Het hoge deel heeft een waterpeil van -3.25 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -2.10 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -1.80 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil 1,45 boven waterpeil. Het lage deel heeft een waterpeil van -5,92 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -4,75 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -4,35 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil in het lage deel op 1,57 m boven waterpeil. Voor Oudeland is er een raamovereenkomst opgesteld, tussen Hoogheemraadschap en gemeente, voor de waterhuishouding. Daarin is bepaald hoe er met het water omgegaan wordt in het gebied en hoeveel oppervlaktewater er moet komen. Aanvullende maatregelen op het grondwater of het watertekort zijn niet nodig.

Ad. 10. De opgenomen onderdelen zullen verwerkt worden.

Ad. 11. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers.

Ad. 12. De regels zullen aangepast worden aan de regels van HHD ten aanzien van steigers en vlonders.

Ad. 13. De zonering van de bestemming ‘ Waterstaat’ en ‘ waterstaat-Waterkering’ zullen wij in overeenstemming brengen met de legger.

Conclusie

- De toelichting vullen we aan met de afspraken die met Hoogheemraadschap zijn gemaakt over de waterberging.
- De paragrafen 2.4.2. en 5.2 van de toelichting passen en vullen we aan.
- De regels m.b.t. vlonders en steigers worden aangepast aan de recente regels van het Hoogheemraadschap.
- De bestemming ‘ waterstaat-waterkering’ vervalt.
- Op de verbeelding wordt de bestemming ‘ Waterstaat’ in overeenstemming gebracht met de legger.

4. **Rijkswaterstaat I18.27022**

Ingekomen 31-08-2018

Samenvatting

Nabij het plangebied zal de nieuwe rijksweg A16 Rotterdam worden aangelegd. In uw plan is deze ontwikkeling niet opgenomen. Rijkswaterstaat vraagt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland rekening te houden met de aanleg van de A16 Rotterdam, mogelijke raakvlakken en conflicten in kaart te brengen en eventuele risico's die hieruit voortvloeien te beheersen.

Reactie

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is rekening gehouden met de aanleg van de A16 Rotterdam. Er zijn dan ook geen conflicten.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.
In de relevante paragrafen in de toelichting nemen we op dat de A16 Rotterdam aangelegd wordt.

5. **Vereniging verkeersvliegers I18.27023**

Ingekomen d.d. 27-07-2018

Samenvatting

Op de afbeeldingen 7.2 toetsingsvlakken ILS 24 en 7.3 toetsingsvlak VOR/DME van de toelichting is de ligging van het plangebied niet juist weergegeven. De LVNL verzoekt de ligging van het plangebied juist aan te geven op deze afbeeldingen. De toelichting komt niet geheel overeen met de regels.

Reactie en conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.
Op de afbeeldingen 7.2 en 7.3 De ligging van het plangebied en de bijbehorende tekst zullen we aanpassen.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan bestond uit één plangebied. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en wijzigingen zitten in fase 2. Om te voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De begrenzing van de exploitatie-plannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Toelichting
In paragraaf 8.1 is dusdanig geformuleerd dat er geen exploitatieplan nodig is. Deze tekst vervangen we omdat er wel een exploitatieplan is en deze ook aangepast wordt.
Toelichting en regels zijn op elkaar afgestemd.

Regels
Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

- Diverse kleinen aanpassingen o.a in de definities.
- In art 3 en 6 De maten van de toe te voegen horecabedrijven (hotel en categorie 1) zijn vervallen. Om meer flexibiliteit in het plan te hebben en om te voorkomen dat er discussie ontstaat indien er wel een horecavoorziening is toegevoegd maar nog niet maximale maat is gebruikt of er alsnog meer horeca kan komen zijn de maten verwijderd. Het blijft dat er maximaal een horecavestiging uit categorie 1 en een hotel is toegestaan. Er is maximaal 25% aan ondergeschikte activiteiten bij deze vestigingen toegestaan. Daarnaast zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.
- Art 6 De regels ten aanzien van de gevellijnen zijn specifieker gemaakt. Zo zijn er twee soorten gevellijnen opgenomen en is er specifieker aangegeven hoeveel van de bebouwing in de gevellijn gepositioneerd moet worden en hoe de rest van gevellijn vormgegeven moet worden. Daarnaast is de regeling om af te wijken van de gevellijnen op enkele punten specifieker gemaakt.
- Art 6 de aanduidingen voor extra ontsluitingen zijn aangepast en er is een aanduiding voor een grondzone aansluitend op de ontsluiting toegevoegd. In dit bestemmingsplan, om meer flexibiliteit te creëren, zijn aan aantal wegbestemmingen die in het huidige plan zaten vervallen in opgenomen in bedrijfsbestemming. Het is wel noodzakelijke dat er alsnog een ontsluiting aangelegd wordt alleen de specifieke locatie staat van de voren niet vast. Daarnaast zal aansluitend op de ontsluitingsweg ten zuiden van de Marconisingel ook een groenzone aangelegd moeten worden. Om dit te regelen zijn er twee aanduidingen voor de ontsluitingen en een voor de groenzone opgenomen.
- Art 10 Water. Voor de aanduiding ‘verkeer’ is een maximale maat opgenomen en voor de aanduiding ‘brug’ een minimale maat.

Verbeelding
Zoals onder de regels is aangeven zijn er extra aanduidingen voor de gevellijnen, ontsluitingen en groenzones binnen de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.
Verder hebben er minimale aanpassingen plaatsgevonden tussen bestemmingsgrenzen om deze beter aan te laten sluiten bij de huidige daadwerkelijke situatie of om iets logischer gevellijnen en matenplan te krijgen.

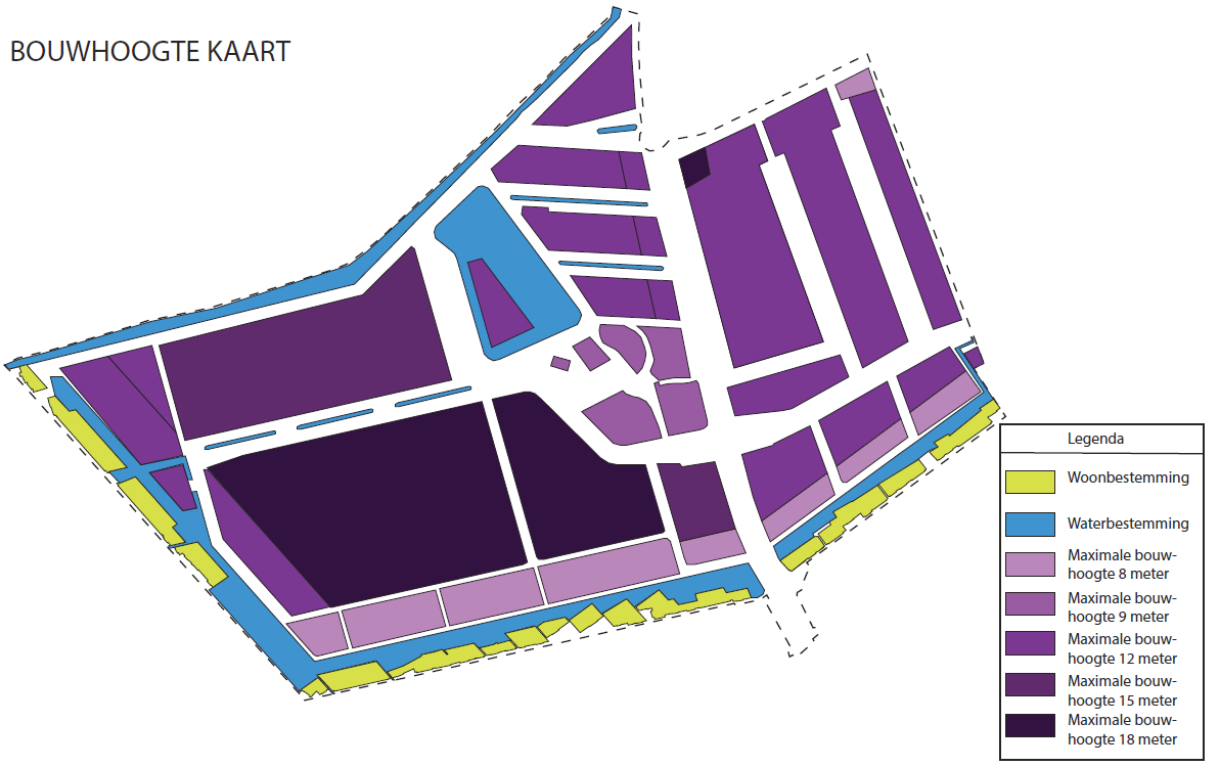
Bp OUDELAND huidige plan

BOUWHOOGTE KAART



Bp OUDELAND 2018

BOUWHOOGTE KAART



Gemeente Lansingerland
03 Interne Documenten d.d. 04/11/2016
T16.14804

(In te vullen door de griffier)
M 2016- 34

Motie
Optimaal benutten bedrijventerreinen Lansingerland

Naar aanleiding van agendapunt 6a van de raad registratienummer: BR1600108.

Onderwerp:
Begroting 2017-2020: Kansen creëren en benutten bij de bedrijventerreinen en bedrijven laten kiezen voor Lansingerland.

De Raad van de gemeente Lansingerland;

In vergadering bijeen d.d. 3 november 2016
Gehoord de beraadslaging,

Constaterende dat:
-Het 'Marketingplan bedrijventerreinen Lansingerland 2016' operationeel is.
-Snellere uitgifte op het bedrijvenpark een ambitieuze en effectieve aanpak vereist.

Overwegende dat:
-De agendacommissie een door de raad te houden hoorzitting plant, die tevens input voor de nieuwe Economische Visie oplevert.
-De hoorzitting met gevestigde én 'nieuwe' ondernemers kansen en belemmeringen kan bepalen.
-Onderzocht dient te worden welke mogelijkheden Parkmanagement en Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) bieden en of een verkooporganisatie een optie is.
-Uitvoering van deze motie géén afzonderlijk budget vereist.

Roept het college op: openbare bijeenkomst
-De informatie die met de ~~hoorzitting~~ etc. beschikbaar komt te gebruiken om aan de raad een voorstel te formuleren dat de kansen verder optimaliseert om bedrijventerreinen aan de man te brengen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Kathy Arends VVD Lansingerland | Eric Kampinga VVD Lansingerland | Petrine van Olst Wij Lansingerland

Aangenomen/~~verworpen~~(*) door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 november 2016

de griffier

drs. Marijke Walhout

STEMBRIEFJE GEMEENTERAAD LANSINGERLAND 2014-2018

	Amendement	Motie
Datum raad	3 november 2016	
Onderwerp	Begroting 2017	
Amendement, nr. A 2016/	VVD WIJ	
Motie, nr. M 2016/ 34		

FRACTIE		AANTAL	VOOR	TEGEN
Leefbaar 3B	(7)			7
CDA	(6)		6	
D66	(4)		4	
ChristenUnie	(3)			3
VVD	(5)		5	
PvdA	(2)			2
Wij Lansingerland	(2)		2	
GroenLinks	(1)			1
Partij Neeleman	(1)		1	
TOTAAL	*(31)*		18	13
UITKOMST			*Aangenomen*	*Verworpen*

NOTULEN

Datum vergadering	20 februari 2018
Tijdstip vergadering	19.00 uur
Locatie vergadering	gemeentehuis
Onderwerp	Bestemmingsplan Oudeland
Registratienummer	T18.03517

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling
Jitske van Dijk
Telefoon
(010) 800 45 68
E-mail
Jitske.van.Dijk@lansingerland.nl

Aanwezig

Bedrijven: Michel Capitein (Technolab), Raymond Verbaan (Roverdi), Reinier Geradts (DLR), Gijs van der Helm (Van der Helm bedrijven), Koos van Os en zoon (Koos van Os), Etienne Struijs (Informatique)

Niet ondernemers: Corrie. vd Berg (porjectmanager, Dirk Jan Oosthoek (schaapsherder),

Gemeente: Jennife Verheij, Lars Verschuren en Jitske van Dijk

- Opening (introductie, doel bijeenkomst en programma)
- Discussie over kwaliteiten van het terrein
  de verplichting van parkeren op eigen terrein.

Uitstraling van de gebouwen (mooie gevels).
Eisen aan hekwerken
Talud
Brede profiel
Let wel op niet te veel voorzieningen zoals Mac Donald. Dat leidt tot te veel troep.

- Discussie over knelpunten in het bestemmingsplan (Jitske)

Hoeken, leveren onvoorzichtige situaties op
Maximale inritten zijn zeker in combinatie met de krappe hoeken te smal.
Het bestemmingsplan Oudeland gaat aangepast worden.
Behoefte aan horeca (lunchroom)
Er is overal logistiek toegestaan. Hoe verhoudt zich dit met de mogelijke verkeersafwikkeling via de tunnel in de N 471?

De aanwezig zittende ondernemers hebben geen moeite met een globaler bestemmingsplan. De beeldkwaliteit moet wel behouden blijven (koppelen aan bestemmingsplan).
Overige punten:
Er is behoefte aan een OV verbinding. Dit hoort bij een toekomstgericht bedrijventerrein.
Er worden goede trottoirs gemist.
Er worden door het tankstation twee uitritten gebruikt.

MEMO

Aan **Commissie Ruimte**

Ruimtelijk & Economisch beleid
Gauke van Rij
Telefoon
(010) 800 45 71
E-mail
gauke.van.rij@lansingerland.nl

Datum **30 september 2019**
Onderwerp **Gecombineerde voortgangsrapportage V&V, A16 Rotterdam, HSL en RTHA**
Nummer **T19.14481**

A16 Rotterdam	
	Geen bijzonderheden.
HSL	
	Geen bijzonderheden.
RTHA	
	Geen bijzonderheden.
Verkeer en vervoer	
Opwaardering Station Rodenrijs	Zie bijlage voor overzicht stand van zaken

Bijlage: Voortgangsbericht project Opwaardering metrostation Rodenrijs (U19.07635)

Commissie Ruimte
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

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

Nadere informatie
Gauke van Rij
Telefoon
14 010
E-mail
gauke.van.rij@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum 7 oktober 2019
Ons kenmerk U19.07635
Uw brief van

Onderwerp **Voortgangsbericht project opwaardering metrostation Rodenrijs eo**

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Graag informeren wij u over de voortgang van het project Opwaardering Metrostation Rodenrijs eo. In een eerder stadium hebben wij u de modellenstudie en het Schetsontwerp gepresenteerd tijdens beeldvormende avonden in 2017 en 2018.

Doelstelling van het project
- Opwaarderen uitstraling en kwaliteit buitenruimte (groene uitstraling, hoge kwaliteit materialen, creëren aangename verblijfskwaliteit)
- Efficiëntere inrichting van het gebied en optimalisering van verkeersstromen
- Verdubbeling aantal fietsparkeerplaatsen (en hiermee tevens het “wild-parkeren” voorkomen)
- Realiseren bewaakte fietsenstalling
- Optimalisering aantal autoparkeerplaatsen
- Realisering reserve bushalte parkeerplaatszijde (calamiteitenhalte)
- Toevoegen van diverse faciliteiten (overkapte wachtruimte, toilet, wachtvoorziening bus-chauffeurs)
- Voorbereiding oplaadvoorziening voor elektrische bussen
- R-net ombouw busstation
- Reisinformatie verbeteren (bebording/bewegwijzering)

Aanpassing tov het Schetsontwerp
Het Schetsontwerp is uitgewerkt tot een Voorlopig ontwerp (VO). De belangrijkste wijziging ten opzichte van het Schetsontwerp is het loslaten van de uitbreiding van de parkeerstrook voor de kantoren van de SWK-groep (noordwest-zijde). In de nadere uitwerking hiervan is geconcludeerd dat het aantal extra parkeerplaatsen te weinig was om de kosten hiervoor te verantwoorden. Daarnaast bleek het door middel van een andere configuratie mogelijk te zijn het huidige aantal parkeerplaatsen te handhaven op het grote parkeerterrein.

In het plan zijn nu 139 autoparkeerplaatsen opgenomen, dat zijn er 10 meer dan in de huidige situatie. Daarnaast zijn er 1120 plaatsen voor de fiets voorzien, waarvan er 400 in een bewaakte stalling worden gerealiseerd. Globaal wordt hiermee het aantal fietsparkeerplaatsen verdubbeld ten opzichte van de huidige situatie. Mocht het in de toekomst nodig zijn, dan is het aantal fietsparkeerplaatsen zowel bewaakt als onbewaakt eenvoudig uit te breiden door een etagerek op de bestaande rekken te plaatsen.

Afstemming stakeholders en belanghebbenden
De afgelopen periode heeft er afstemming op basis van het schetsontwerp plaatsgevonden met de stakeholders MRDH, RET en gemeente Rotterdam, maar ook met de bedrijven rond het station.
Dit heeft geleid tot een door de projectgroep vastgesteld Voorlopig Ontwerp (VO) waarin de uitgangspunten zoals eerder benoemd in het Schetsontwerp verder zijn uitgewerkt.
Op 25 september is de omgeving (inwoners en bedrijven) geconsulteerd door middel van een inloopavond. Momenteel worden de opmerkingen geïnventariseerd en wordt gekeken of deze aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

Raming en Subsidieaanvraag
Op basis van het VO is de schetsontwerpraming geactualiseerd. Dit heeft opgeleverd dat vooralsnog het project is begroot op 2,7 mln. Hiermee is de verwachting dat ook het Definitief Ontwerp rond het oorspronkelijk geraamde bedrag van 2,9 mln. euro zal blijven.
De gemeenteraad heeft in haar begroting voor 2019 en 2020 een totaalbedrag van € 1,45 mln. voor dit project opgenomen.
Nu het VO en de daarbij behorende raming gereed is, is ook het moment aangebroken om formeel een subsidieaanvraag in te dienen bij de MRDH in oktober.

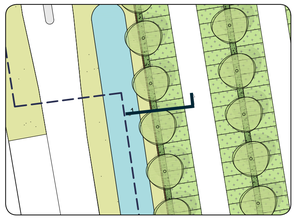
Komende periode/Planning
De komende tijd zal er nog afstemming gezocht worden met diverse belangengroeperingen op het gebied toegankelijkheid voor minder validen.
Het Voorlopig Ontwerp zal worden uitgewerkt tot Definitief Ontwerp van september t/m oktober, waarna het wordt voorgelegd aan het College van B&W ter vaststelling.
Parallel hieraan wordt er gekeken of we een 1e fase nog eind dit jaar/uiterlijk januari in uitvoering kunnen nemen.
Vervolgens start het opstellen van het bestek en de voorbereiding van de aanbesteding. De verwachte uitvoering start medio 2020 en loopt door tot in 2021.

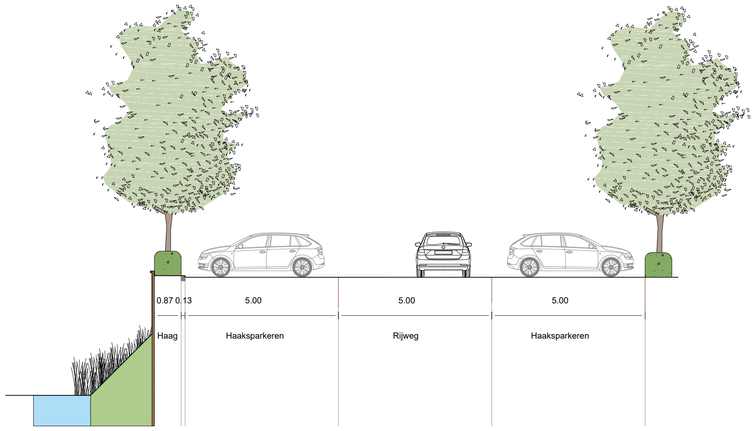
Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

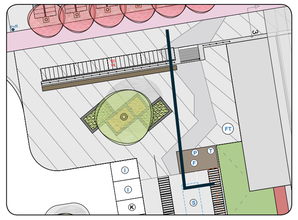
drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlagen:
- Informatiepanelen Voorlopig Ontwerp



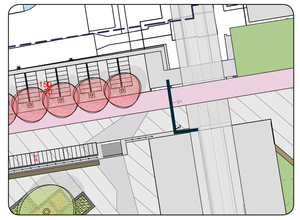


Profiel 1: damwand bij parkeerterrein west



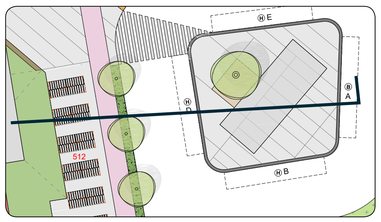


Profiel 2: voorplein met groensculptuur en bewaakte fietsenstalling

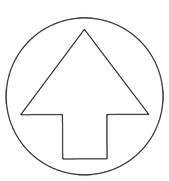


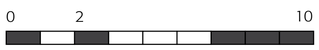


Profiel 3: onderdoorgang spoor



Profiel 4: busplein





Berkel en Rodenrijs

Station Rodenrijs

Voorlopig inrichtingsplan, profielen

GEMEENTE Lansingerland

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Datum: 25 september 2019



Berkel en Rodenrijs

Station Rodenrijs

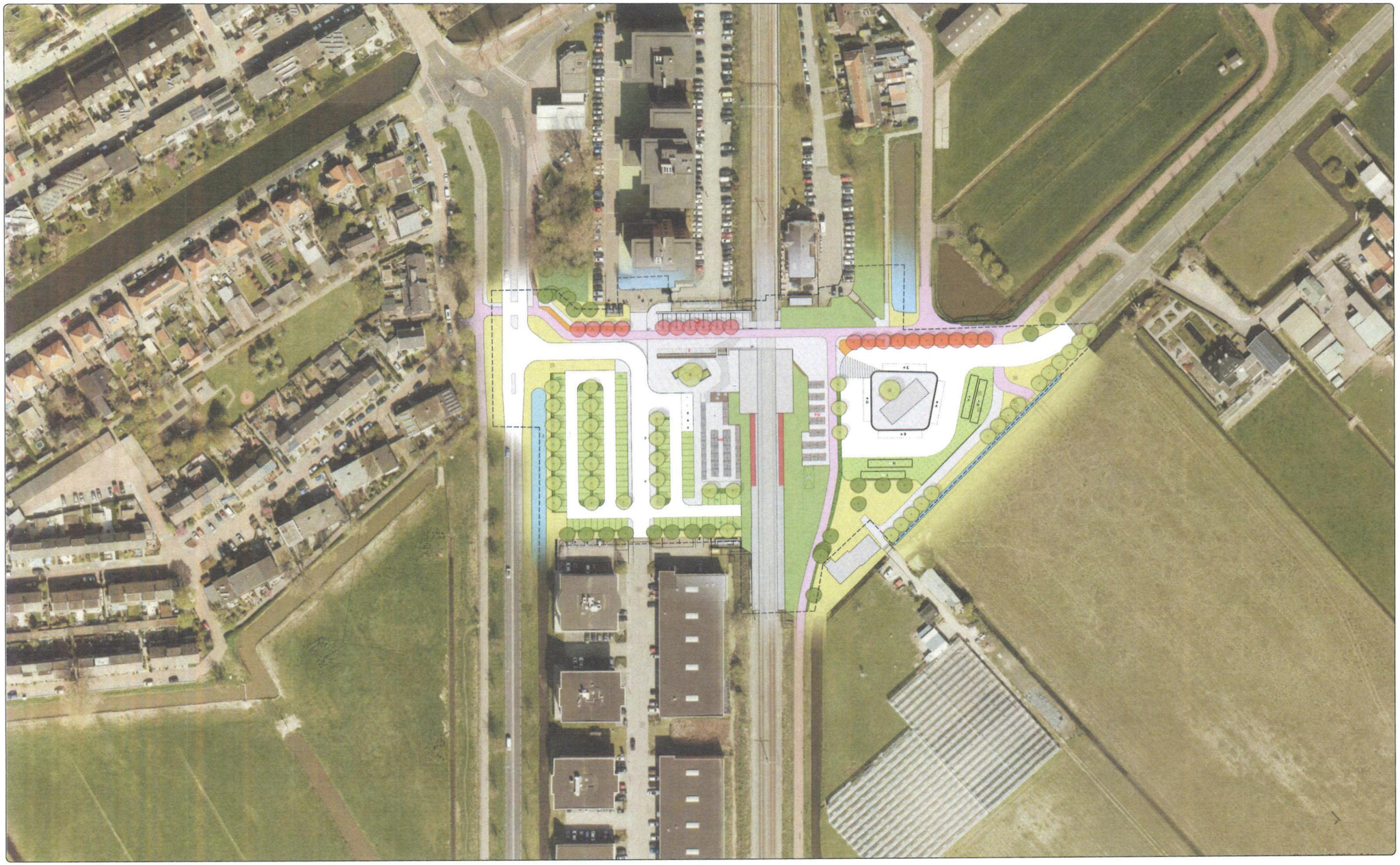
Luchtfoto plangebied

0 10 20 30 40

GEMEENTE Lansingerland

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Datum: 25 september 2019



Berkel en Rodenrijs

Station Rodenrijs

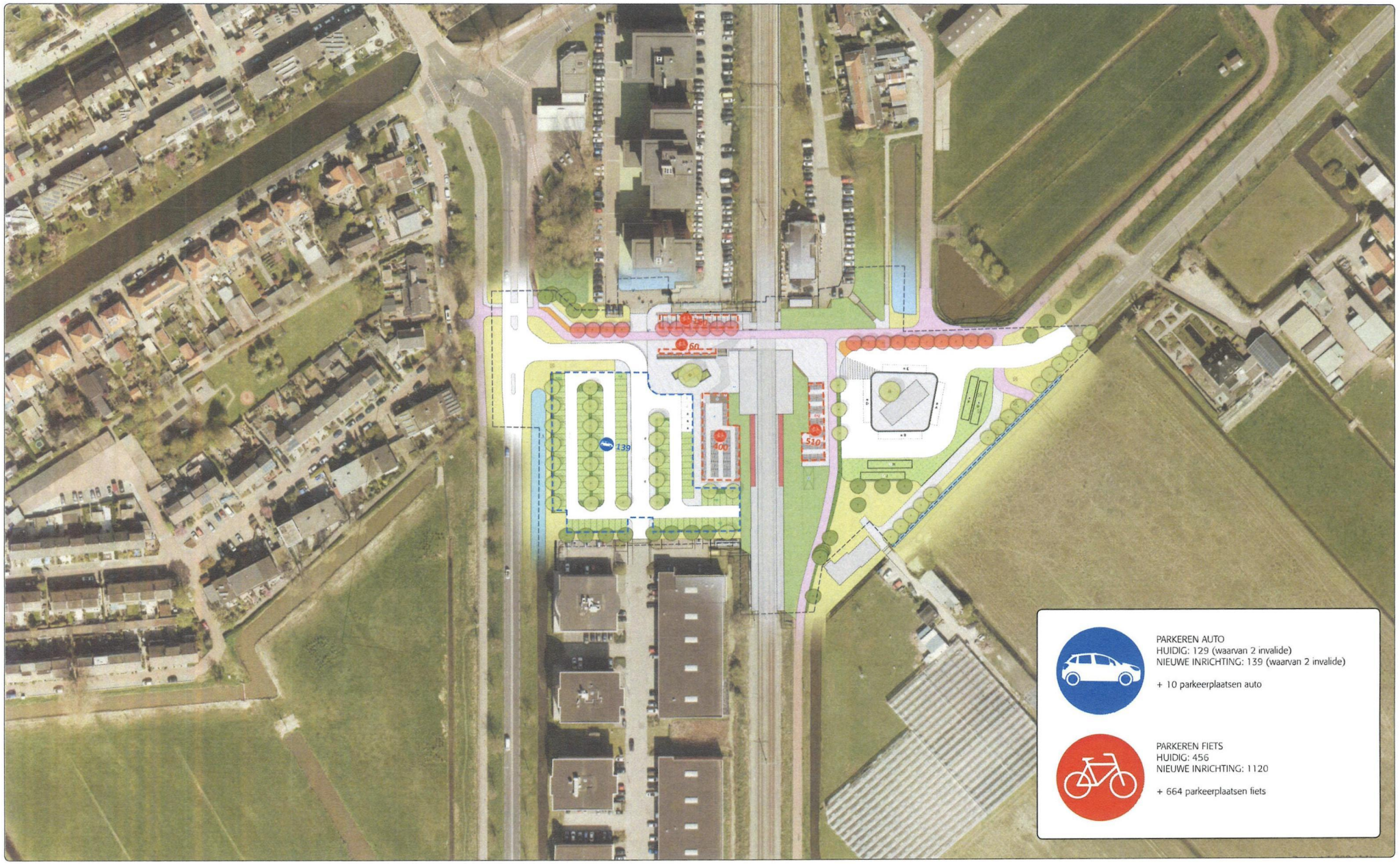
Voorlopig inrichtingsplan

0 10 20 50 40

GEMEENTE Lansingerland

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Datum: 25 september 2019



Berkel en Rodenrijs

Station Rodenrijs

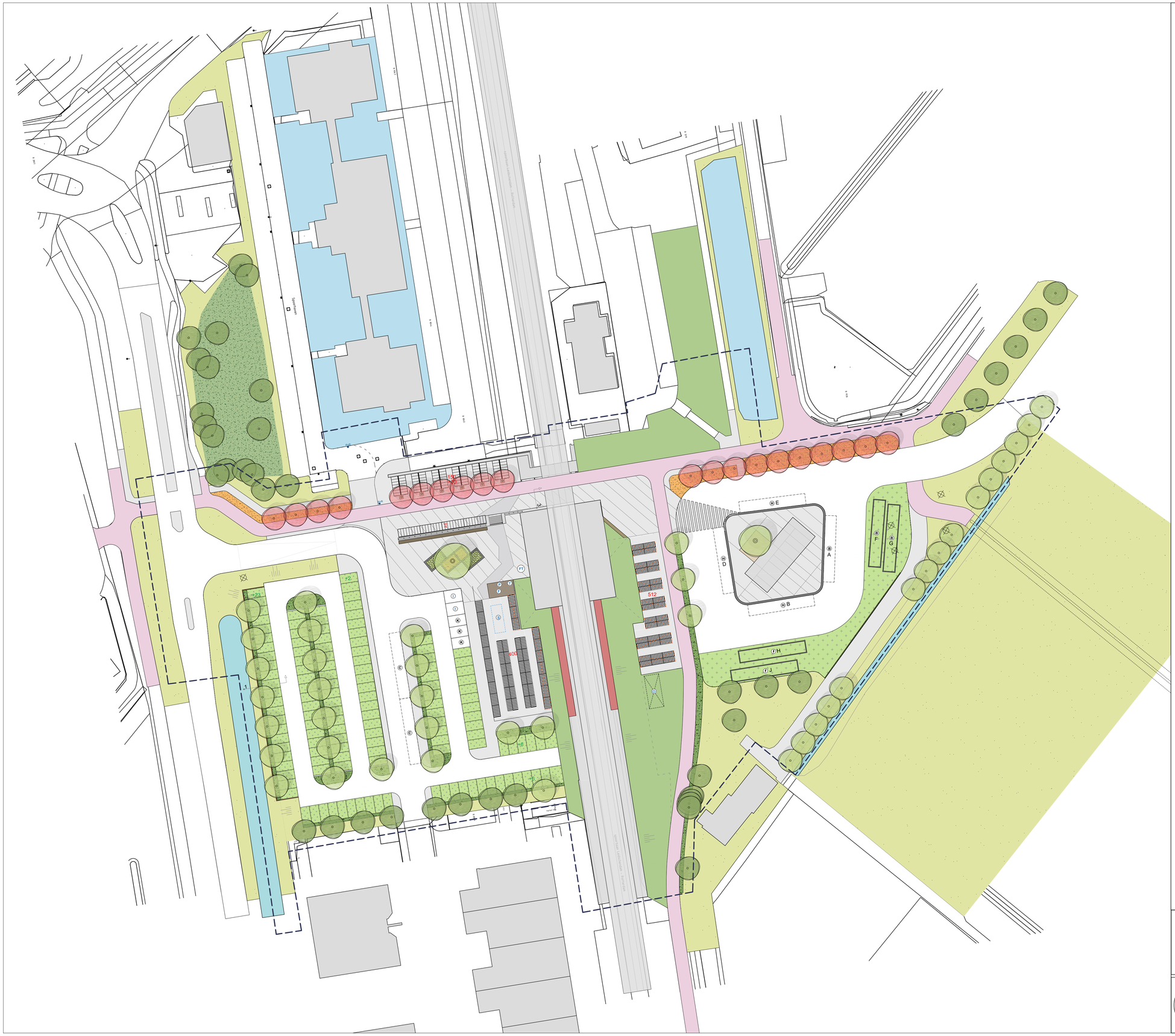
Themakaart parkeren

0 10 20 30 40

GEMEENTE Lansingerland

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Datum: 25 september 2019



Legenda

VERHARDING EN BANDEN

- Asfalt, grijs (rijbanen)
- Asfalt, rood (fietspad)
- Accent verharding, epoxy, zandkleurig
- Elementverharding, beton met minerale toplaag, diverse formaten 20x20 20x40 20x60, kleurstelling, grijs en antraciet (busplein, stationsplein)
- Betontegel, 30x30x5, uitgewassen uitvoering, kleur grijs, fabrikant Struyk-Verwo, type 406 (voetpaden) Ter hoogte van parkeerplaatsen en inritten 30x30x8 cm toepassen
- Betonstraatsteen, keiformaat, dik 8 cm, zwart, (parkeervakken) Parkeerplaatsen parkeerterrein: +8
- Grasbeton, t.b.v. parkeerplaatsen en buffer- en oplaadplekken bus

BOUWKUNDIGE ELEMENTEN

- Perron, overkapping, 30 m1
- Wachtruimte busreizigers, nadere uitwerking door DAF Architecten
- Bebouwing, bewaakte fietsenstalling, nadere uitwerking DAF Architecten
- Kantoor/bedrijf en overige bebouwing
- Damwand
- Keerelement

MEUBILAIR

- Bank, uitvoering polderpad
- Hekwerk, hout, uitvoering Polderpad
- Fietsparkeren, onbewaakt, niet overdekt, 210
- Fietsparkeren, bewaakt, overdekt, westzijde, 386 waarvan 160 dubbellaags
- Fietsparkeren, onbewaakt, overdekt, dubbellaags, oostzijde: 512
- scooter/bakfiets parkeerplekken

BUSEILAND

- Ⓗ In- en uitstaphalte, B, D, E
- Ⓑ Bufferplaats, A, F, G
- ⓕ Oplaadplek, H, J
- Aanduiding busvakken d.m.v. belijning

BEPLANTING

- Boom, bestaand
- Boom, te planten, Acer rubrum 'October Glory' 18-20
- Boom, te planten,18-20, soort nader te bepalen
- Boom, te planten,35-40, soort nader te bepalen
- Boom, te rooien
- Talud, Hedera hibernica
- Haag, Acer campestre 60/80cm
- Cornus sericea 'Kelsey'
- Heesterbeplanting/bosplantsoen
- Ruw gras/ bloemrijk gras

ALGEMEEN

- Projectgrens
- Talud
- Hellingbaan
- Water
- 4 Locatie dwarsprofiel
- Ⓚ Kiss & Ride, 4.8x3 m
- Ⓘ Invalideparkeerplaats, 4.8x3.5 m
- Voetgangersoversteekplaats
- Ⓣ Reserveringsruimte, openbaar toilet
- Ⓞ Reserveringsruimte, transformator, t.b.v. oplaadplaatsen bus
- Ⓕ Gebouw gekoppeld aan bewaakte fietsenstalling, nadere uitwerking DAF Architecten
- Ⓒ Bushalte bij calamiteiten
- Ⓟ Ruimtereservering, Pick Up Point
- FT Ruimtereservering, Foodtruck
- Ⓢ Ruimtereservering, scooters, bakfietsen

Lansingerland

Station Rodenrijs

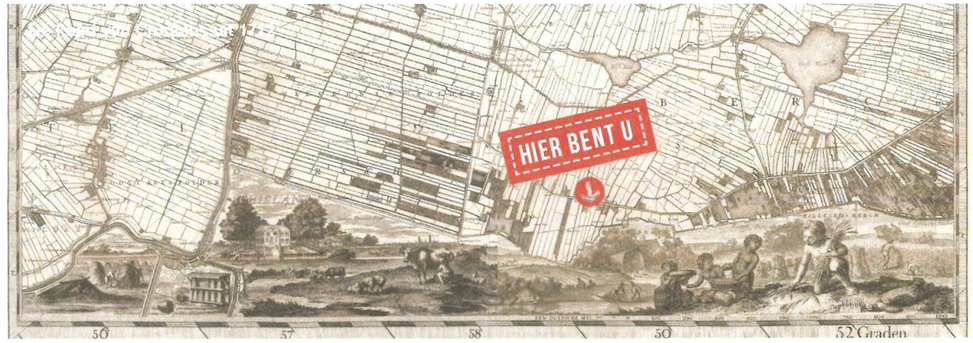
Voorlopig ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland
Tekeningnummer:	VO001
Formaat:	A1
Schaal:	1 : 500
Bestandsnaam:	-
Datum:	03-07-2019
Getekend:	K. Bakker

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT
Galerij 8
2771 XJ Boskoop
T/F : (0172) 231801
M : (06) 28885688
I : www.pvla.nl
E : info@pvla.nl



Spoorhaven: de overslag van groenten




Station Rodenrijs: forenzenlijn

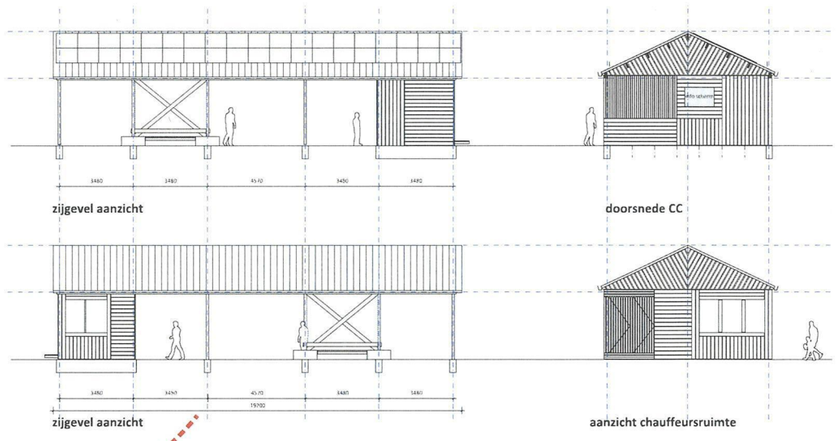

Komkommerteelt onder glas



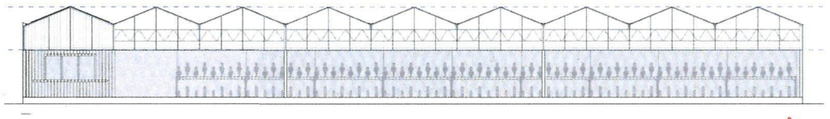
Markeernagels Polderpad

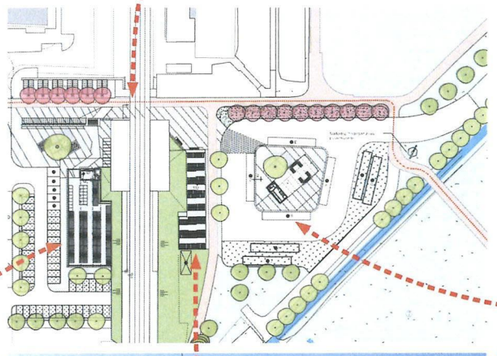

Melkveehouder in Zuidpolder


Aankleding van fietstunnel



Station Rodenrijs: gebouwen met een verhaal


Overdekte bewaakte fietsenstalling


Wachtvoorziening op de bushalte

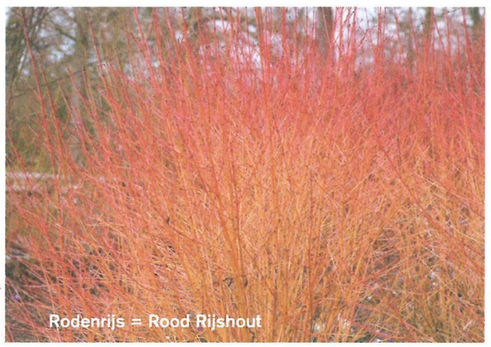


Station Rodenrijs op kruispunt van polderpad en openbaar vervoer



Fietsenstalling in kassenbouw


Impressie wachtvoorziening


Rodenrijs = Rood Rijshout




Polderpad gastvrij polderpandschap


Polderpadelemeten verhalen en rustpunten


Bosmanmolen als Polderpadentree

POLDER PAD

Voorlopig Ontwerp van beleveniselementen, meubilair voor Station Rodenrijs in lijn met het Polderpad. In opdracht van de gemeente Lansingerland.
25 september 2019

DaF-architecten