

**Bestemmingsplan
“Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs”**



7 juli 2016

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0118-VAST

Werknummer: 124.312.00

Datum: 7 juli 2016

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
1^e concept	25 augustus 2015		
2^e concept	31 augustus 2015		
Voorontwerp	6 oktober 2015		
Inspraak en overleg	14 oktober t/m 10 november 2015		
Ontwerp	16 februari 2016		
Terinzagelegging	23 februari t/m 4 april 2016		
Vaststelling	7 juli 2016		

Projectleider gemeente:

mr. Jeroen Koch

Projectleider KuiperCompagnons:

mr. Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A: Inleiding

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2

Deel B: Planbeschrijving

2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ontwikkelingen	6
2.3	Juridische aspecten	8

Deel C: Verantwoording

3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Toepassing ladder van duurzame verstedelijking	19
3.5	Conclusies	21
4	Natuur	23
4.1	Kader	23
4.2	Onderzoek	24
4.3	Conclusie	25
5	Water	27
5.1	Kader	27
5.2	Onderzoek	29
5.3.	Conclusie	31
6.	Archeologie en cultuurhistorie	33
6.1.	Archeologie	33
6.2.	Cultuurhistorie	35
7	Milieu	37
7.1	Algemeen	37
7.2	M.e.r.-beoordeling	37
7.3	Bodemkwaliteit	37
7.4.	Geluid	39
7.5	Luchtkwaliteit	40

7.6.	Milieuzonering	42
7.7	Externe veiligheid	44
7.8	Overige belemmeringen	45
7.9	Duurzaamheid	47
7.10	Bezinning	47

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure **49**

8	Uitvoerbaarheid	49
8.1	Economische uitvoerbaarheid	51
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.3	Handhavingsaspecten	51
9	Procedure	53
9.1	Vorbereidingsfase	53
9.2	Ontwerpfase	53
9.3	Vaststellingsfase	54

Bijlage bij de toelichting:

- Bijlage 1: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek op drie locaties in het centrum van Berkel en Rodenrijs in het kader van de Flora- en faunawet*, W643-P11-112, januari 2012
- Bijlage 2: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels op drie locaties in het centrum van Berkel en Rodenrijs*, W720/P12-022, oktober 2012
- Bijlage 3: Vestigia, *Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Gemeentewerf 3-5 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland*, Rapportnummer V1296, Amersfoort, 19 augustus 2015
- Bijlage 4: Oranjewoud, *Nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Gemeentewerf 3 – 5 te Berkel en Rodenrijs*, Projectnummer 246513, 19 maart 2012
- Bijlage 5: Ardea Acoustics & Consults, *Akoestisch onderzoek woningbouw langs de Gemeentewerf te Berkel en Rodenrijs*, 14 oktober 2013
- Bijlage 6: DCMR Milieudienst Rijnmond, *Advies afwijken richtafstanden Gemeentewerf 1*, documentnummer 21642752, 23 september 2013
- Bijlage 7: KuiperCompagnons, *Bezonningsstudie Bouwplan Gemeentewerf 3 en 5 te Berkel en Rodenrijs*, werknummer 753.301.00, 10 september 2015
- Bijlage 8: Nota inspraak en overleg en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs”, T16.00950, 16 februari 2016
- Bijlage 9: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs”, T16.06633, 7 juli 2016

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het plan

In het centrum van Berkel en Rodenrijs was aan de Gemeentewerf 3 het gebouw van de voormalige brandweerkazerne gelegen, dat inmiddels is gesloopt. Aan de Gemeentewerf 5 is een voormalig bedrijfsgebouw aanwezig, dat tijdelijk in gebruik is als moskee.

Beide panden zijn c.q. waren verouderd. Er zijn daarom plannen gemaakt voor herontwikkeling van de locatie waarbij de panden worden gesloopt en er nieuwe woongebouwen voor terugkomen. Ongeveer ter plaatse van het bedrijfsgebouw zal een zorgvilla met maximaal 26 appartementen worden gerealiseerd. Ongeveer ter plaatse van de brandweerkazerne zal een gebouw met maximaal 6 koopappartementen worden gerealiseerd.

Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

1.2. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de straat Gemeentewerf in het centrum van Berkel en Rodenrijs.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Gemeentewerf aan de noordoostzijde;
- de perceelsgrens van het bestaande bedrijfsgebouw (eierhandel) Gemeentewerf 1 aan de zuidoostzijde;
- de bestaande perceelsgrenzen aan de zuidwestzijde;
- de perceelsgrenzen van de bestaande woningen Westersingel 48 en 50 aan de noordwestzijde.

Afbeelding 1.1 en 1.2. geven de globale ligging van het plangebied weer.

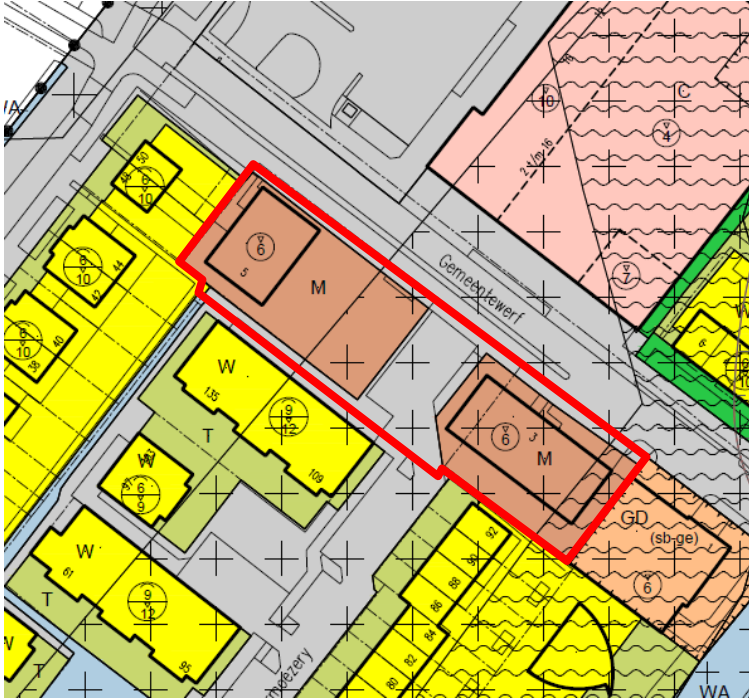
1.4. Voorgaand bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, vastgesteld op 28 maart 2013, gedeeltelijk vervangen.

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.

Strijdigheid met het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”

De gronden hebben momenteel de bestemmingen “Verkeer” en “Maatschappelijk” (zie afbeelding 1.3.). Voor het voormalige bedrijfsgebouw en de brandweerkazerne zijn bouwvlakken opgenomen met daarin aangegeven de maximale bouwhoogte. De beoogde nieuwbouw past niet binnen deze bouwmogelijkheden en ook de functie wonen is niet toegestaan. Daarom is het voorliggende, nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1.3.: uitsnede voorgaand bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”. In rood is het onderhavige plangebied aangegeven.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene en inleidende 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 overlegtraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt alleen het vroegere bedrijfsgebouw gebruikt; als tijdelijke moskee. Het gebouw van de voormalige brandweerkazerne is reeds gesloopt.



Afbeelding 2.1.: streetviewfoto bestaande situatie, gezien in noordwestelijke richting (bron: Google Streetview)

De kavels Gemeentewerf 3 en 5 zijn gelegen in het centrum van Berkel en Rodenrijs. In de structuur van het gebied maken de twee kavels deel uit van een binnengebied tussen twee linten: de Rodenrijseweg en de Westersingel. Het binnengebied aan de zuidzijde is een kleinschalig woongebied. De straat Warmoezerij verbindt enkele hoven en eindigt tussen de twee te herontwikkelen kavels. Aan de noordoostzijde van de kavels is het winkelcentrum gelegen. De straat Gemeentewerf loopt vanaf de Westersingel op richting de brug over de Rodenrijsevaart. De Warmoezerij loopt vanaf de Gemeentewerf naar een lager peil af.



bestaande bebouwing De Warmoezerij



bestaande bebouwing aan Gemeentewerf



Afbeelding 2.2.: foto's van de omgeving (bestaande situatie).

2.2. Ontwikkelingen

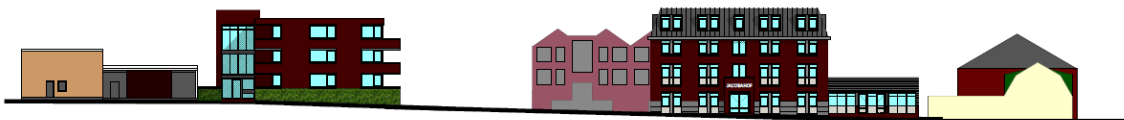
De afgelopen jaren zijn meerdere varianten voor herontwikkeling van deze locatie onderzocht en niet haalbaar gebleken. In december 2014 hebben de gemeente en de ontwikkelende partij overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van herontwikkeling en een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De beoogde herontwikkeling omvat maximaal 6 koopappartementen en maximaal 26 zorgappartementen. De bijbehorende parkeergelegenheid wordt deels ondergronds gerealiseerd. Hieronder wordt het bouwplan nader toegelicht, waarbij moet worden opgemerkt dat dit zich nog in de conceptfase bevindt. Het bestemmingsplan biedt de basis voor de realisatie van de plannen, maar in de nadere uitwerking kunnen sommige zaken uiteindelijk nog wijzigen.



Afbeelding 2.3.: situatietekening van het concept-bouwplan

Het concept-bouwplan zoals dat thans voorligt gaat uit van de realisatie van een zorgvilla met maximaal 26 zorgappartementen op de noordwestelijke helft van het plangebied, en een appartementengebouw met maximaal 6 koopappartementen op de zuidoostelijke helft van het plangebied. De straat Warmoezerij loopt daar tussendoor.





Afbeelding 2.4.: aanzicht vanaf de Gemeentewerf in de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

- **Zorgvilla**

De zorgvilla bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 4^e bouwlaag als kap is vormgegeven. De totale hoogte van het pand is 13 meter (gemeten vanaf het peil van de Gemeentewerf ter plaatse). Aan de noordwestzijde bevindt zich een éénlaagse aanbouw aan het hoofdbouwwerk (hoogte 3,5 meter met daarop een terrasafscherming van 1 meter).

- **Appartementengebouw**

Het appartementengebouw heeft een parkeerkelder die grotendeels onder maaiveld is gelegen, met daarbovenop drie bouwlagen. Ten opzichte van het peil van de Gemeentewerf ter plaatse heeft het gebouw een hoogte van 10 meter. Het trappenhuis, dat aan de noordoostzijde is gelegen, steekt daar iets boven uit. Aan de beide zijgevels van het appartementengebouw worden balkons of loggia's gerealiseerd met een diepte van ongeveer 2 meter. Deze blijven boven de contouren van de parkeerkelder. Omdat het peil aan de achterzijde, aan de Warmoezerij, ruim 2,5 meter lager ligt dan het peil ter plaatse van de Gemeentewerf, steekt de parkeerkelder aan de achterkant boven maaiveld uit. Op de boven maaiveld uitstekende delen van de parkeerkelder zal een groene gevel worden aangebracht. In de parkeergarage worden naast parkeerplaatsen ook bergingen gerealiseerd.

- **Groen en water**

In het plangebied is in de bestaande situatie geen oppervlaktewater aanwezig en dat zal in de toekomst ook niet het geval zijn. Het bestaande groen en de bestaande bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Tussen de parkeerplaatsen worden nieuwe groenstroken aangelegd.

- **Verkeer en parkeren**

De appartementen zijn via de Gemeentewerf en de Warmoezerij te bereiken. Onder het appartementengebouw worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. De zorgvilla is bereikbaar via de Gemeentewerf. Op het parkeerterrein van de zorgvilla worden 16 parkeerplaatsen aangelegd. Langs de inrit van de Gemeentewerf naar de Warmoezerij worden 8 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In paragraaf 3.3.4. wordt aangegeven hoe de parkeerbalans voor dit plan luidt.

- **Stedenbouwkundige inpassing**

Er is sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, gezien de ligging in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Om eventuele negatieve effecten voor de nabijgelegen woningen zoveel mogelijk in te perken, is bezien welke stedenbouwkundige inpassing het meest geschikt is. Een smaller en langgerechter gebouw is stedenbouwkundig niet wenselijk. Het oorspronkelijke uitgangspunt was een langgerekt gebouw langs de Gemeentewerf (de plannen zoals gepresenteerd in november 2011). Tijdens de uitwerking van het plan bleek dit niet de meest optimale variant. Ondanks dat de afstand tot de bestaande woningen groter zou zijn, zou de parkeeroplossing vergelijkbaar zijn, waardoor aan de plint geen verandering plaats zou vinden. Daarnaast zou de relatie tussen de openbare ruimte en de ontsluiting van de woningen in relatie tot de bezonning niet optimaal zijn, doordat de slaapzijde aan de straatkant positio-

neerd zou worden. Bovendien zouden deze woningen allemaal aan de achterzijde volledig uitkijken op de achterliggende bestaande woningen aan de Warmoezerij. Door de woningen in lijn met de Warmoezerij te plaatsen ontstaat een evenwichtiger straatbeeld met een betere hoekoplossing dan met de achterzijde gericht naar de Warmoezerij. Hierdoor kan het woongedeelte van de appartementen ook gericht worden op de straatkant, wat positief is voor de woningen zelf en voor de sociale veiligheid op straat. Daarnaast houdt dit in dat de woningen met hun private kant op dezelfde wijze naar achter kijken als de woningen aan de Warmoezerij. Hierdoor is de blik niet primair gericht op de tuin van de burens aan de Warmoezerij maar op het eigen tussengebied richting de Rodenrijseweg. Juist dit tussengebied zorgt door de ruimte die het biedt dat de percelen aan de Warmoezerij aan deze zijde niet opgesloten worden maar een dieper zicht hebben en meer variatie richting de Gemeentewerf. Daarnaast is van belang dat het appartementengebouw, in vergelijking tot de voormalige brandweerkazerne, meer in het verlengde van de woningen aan de Warmoezerij wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde van de woningen van de Warmoezerij meer zicht op de Gemeentewerf en meer openheid rondom de inrit van de Gemeentewerf naar de Warmoezerij.

2.3. Juridische aspecten

2.3.1. Inleiding

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

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

2.3.2. Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van het voorliggende bouwplan, waarover tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeenstemming is bereikt. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen.

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

2.3.3. Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Tuin

Een klein deel van de gronden binnen het plangebied heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Het opnemen van de tuinbestemming beoogt bij te dragen aan het behoud van het groene karakter. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer

Het gebied tussen de twee te realiseren hoofdgebouwen heeft een verkeersbestemming gekregen. Hier is de ontsluiting van de gebouwen alsmede het parkeerterrein voorzien.

Wonen

Voor de beoogde woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarbij het bouwvlak waarbinnen de zorgwoningen worden gebouwd de aanduiding 'zorgwoning' heeft gekregen. Bouwen is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de gebouwen gelden de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogtes. Ook is het maximale aantal woningen vastgelegd: er mogen maximaal 6 appartementen worden gebouwd en maximaal 26 zorgappartementen.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen.

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 hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook wordt de aanvullende werking van de Bouwverordening uitgesloten, behalve voor onderwerpen die met naam genoemd worden. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

2.3.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

Deel C: Verantwoording

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van een verouderde, binnenstedelijke locatie. Daarmee is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensie-taken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingsen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor

hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing. Uitzondering daarop is de duurzaamheidsladder. Omdat deze ook in het provinciale beleid is geborgd wordt de laddertoets in dat kader uitgevoerd (zie paragraaf 3.4.). Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van een bestaande binnenstedelijke locatie. Deze ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

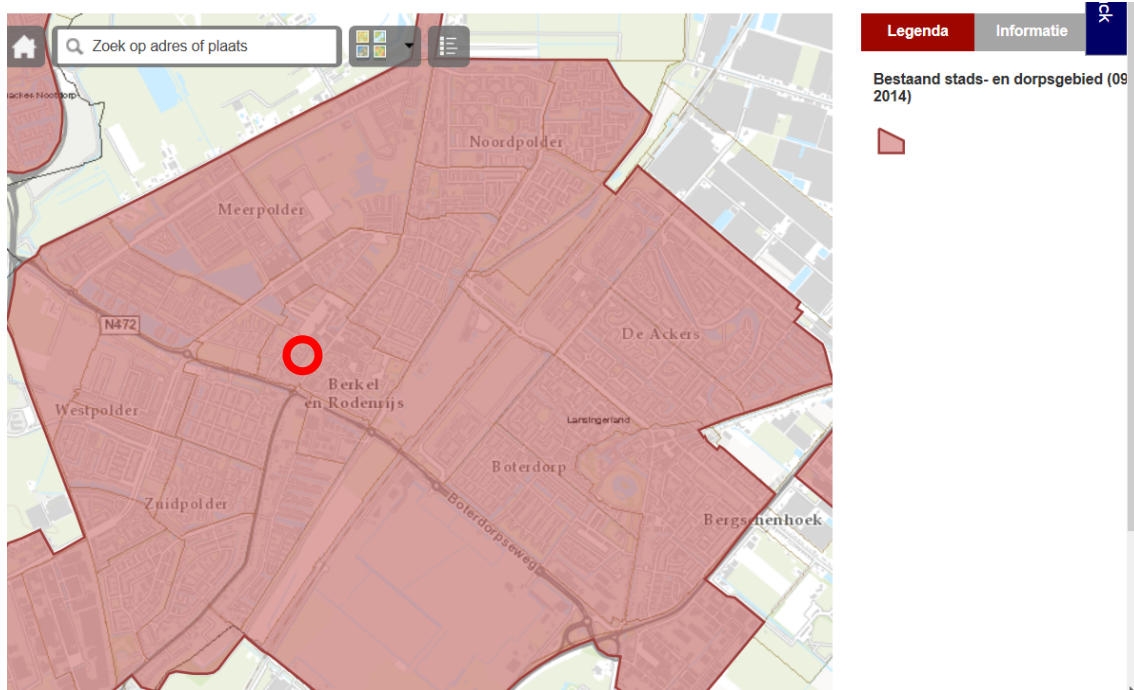
Deze tijd vraag om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.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

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt benadrukt dat door de afnemende economische en demografische groei en de toenemende leegstand de focus in het ruimtelijk beleid steeds meer verschuift van 'sturen op kwantiteit' naar 'sturen op kwaliteit'. Daarbij staat de ontwikkeling van waarden (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) voorop. Om hier invulling aan te geven moet worden ingezet op herstructurering, transformatie en functie-upgrading en -menging.

Doorwerking plangebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Hieronder wordt verstaan “het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing”. Omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op bestaande panden, en het plangebied bovendien is gelegen in de kern Berkel en Rodenrijs, kan gesproken worden van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Afbeelding 3.1. geeft een uitsnede weer van de provinciale kaart waarop het BSD is aangegeven. Te zien is dat het plangebied binnen het BSD ligt.



Afbeelding 3.1.: uitsnede kaartbeeld BSD provincie Zuid-Holland (plangebied is rood omcirkeld)

Het voorliggende initiatief is een goed voorbeeld van herstructurering. Door de huidige bestemming aan te passen wordt ruimte gecreëerd voor een nieuwe invulling van de locatie, met voorzieningen die logisch zijn in dit gebied en waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio. De toepassing van de duurzaamheidsladder is opgenomen in paragraaf 3.4.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als 'versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen' binnen het kader 'aantrekkelijk suburbaan wonen, leefbaar en zorgzaam' (zie afbeelding 3.2.).



Legenda structuurvisie Lansingerland

aantrekkelijk suburbaan wonen, leefbaar en zorgzaam		
bestaand	nieuw	studie
<ul style="list-style-type: none"> kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> nieuw stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> studie communitycenters in stedelijk gebied studie kwaliteitsimpuls entrees kernen studiegebied Hoekschedade-Noord
<ul style="list-style-type: none"> versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten <ul style="list-style-type: none"> - dorpslint - landelijk lint - groen lint kwaliteitsbeheer bestaande sport- en recreatievoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> uitbreiding sportvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> studiezone Triangelgebied

Afbeelding 3.2.: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Lansingerland, waarbij het plangebied rood is omcirkeld.

Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Met 'zorgzame wijken' wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten die erop gericht zijn ervoor te zorgen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Een compleet aanbod van goed bereikbare voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Kwaliteitsverbetering van openbaar groen met voldoende speelplaatsen en voldoende parkeerplaatsen verdient ook extra aandacht.

Het voorliggende bouwplan is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als project 1.16 onder de noemer 'versterking centrumfunctie Berkel', als onderdeel van het totaalproject om ongeveer 500 woningen te ontwikkelen, 2.500 m² kantoren en 15.000 m² detailhandel in het centrum van Berkel en Rodenrijs.

3.3.2. Woonvisie Lansingerland

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 – 2020 vastgesteld. De visie geeft richting aan het beleid 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. Uit de missie volgen drie beleidsdoelen voort: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod, het

bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Het bouwplan past binnen de beleidsdoelen van de Woonvisie.

3.3.3. 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

Het plangebied is in de welstandsnota aangemerkt als 'historische kern'. Hier geldt het welstandsniveau 'bijzonder'. Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan zal ten tijde van de vergunningverlening door de welstandscommissie formeel worden beoordeeld. De welstandscommissie is in principe akkoord met het concept-bouwplan.

3.3.4. Nota parkeren Lansingerland en Nota Parkeernormen

In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. De parkeernota vloeit voort uit het "Visiedocument verkeer en vervoer 2009-2020", dat gaat voor duurzame bereikbaarheid en inzet op milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Uniformering van de parkeernormen voor de kernen van Lansingerland en het behoedzaam uitbreiden van parkeergelegenheid in verband met openbaar groen en buitenspeelruimte is de ambitie. Bij het auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt ingezet op het verleiden van de verkeersdeelnemer om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. Waar mogelijk ruimte bieden voor de auto, maar tegelijkertijd het fietsgebruik stimuleren door goede parkeervoorzieningen in de centra en bij het OV. De te hanteren auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate 'Nota parkeernormen' vevat.

Doorwerking plangebied

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid is in het bestemmingsplan bindend voorgeschreven dat 1,8 parkeerplaats per appartement en 0,6 parkeerplaats per zorgwoning moet worden gerealiseerd. Daarnaast worden 8 openbare parkeerplaatsen voorgeschreven. Het is in de regels bindend voorgeschreven dat aan deze normen moet worden voldaan.

3.3.5. Milieubeleidsplan

Op 29 maart 2012 is het gemeentelijke milieubeleidsplan 2012-2015 vastgesteld. Dit plan biedt een kader voor de gemeentelijke milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden in de planperiode gestructureerd uitgevoerd worden. De gemeente Lansingerland streeft naar duurzame ontwikkeling. Dat is het geval als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Het totaal aan beslissingen moet continu leiden tot een balans tussen deze belangen. Het collegeprogramma en de beleidsvisie 2040 gaan uit van duurzaamheid als leidend principe. Ook wil de gemeente in 2025 een CO₂-neutrale gemeente zijn. Het college hanteert als uitgangspunt de meest milieuvriendelijke en uiteindelijk ook de goedkoopste optie. Verder zal er creatief / actief gezocht worden naar mogelijke subsidies en partijen die de eerste investering voor hun rekening willen nemen.

Om alle kansen voor het milieu te benutten zal de gemeente bij alle activiteiten en projecten in een vroeg stadium aandacht hebben voor duurzaamheid, en verder zal een richtlijn worden gehanteerd van 10 jaar of korter voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Als voortvloeisel van het milieubeleidsplan zijn of worden diverse producten gemaakt of geactualiseerd, zoals een bodemfunctiekaart, een gemeentelijke visie op externe veiligheid, afvalbeleid, geluidbeleid, energievisie e.d.

3.4. Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Bro dient de gemeente in de toelichting van een bestemmingsplan de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 6 koopappartementen en maximaal 26 zorgeenheden.

Ook in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland is de relatie gelegd (artikel 2.1.1) met de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan, maar ook voor de inhoud. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie stelt, in artikel 2.1.1 lid 1 van de verordening, de volgende eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
- I gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - III zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.

In artikel 2.1.1 lid 3 van de verordening is het volgende opgenomen:

Gedeputeerde Staten kunnen bij aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Laddertoets voor dit plan, trede 1 (actuele behoefte en regionale afstemming)

Het onderhavige plan voor de percelen Gemeentewerf 3 en 5 betreft een stedelijke ontwikkeling, waarbij 6 appartementen en 26 zorgenheden worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en is regionaal afgestemd.

In de regionale woonvisie ('woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2014-2020') zijn afspraken gemaakt over de bouw van woningen tot 2020. De geconstateerde vraag naar woningen is daarbij afgezet tegen het bestaande planaanbod van de gemeenten. Lansingerland mag gemiddeld 400 woningen per jaar bouwen. Dit aantal wordt ingevuld met het bestaande planaanbod van de gemeente (harde plancapaciteit en plannen waarvoor een principebesluit tot medewerking is genomen). Onderhavige ontwikkeling aan de Gemeentewerf 3 en 5 maakt onderdeel uit van dit bestaande planaanbod.

Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland hebben in hun brief van 3 november 2015 (kenmerk PZH-2015-533664661) de regionale woonvisie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Deze aanvaarding geldt tot het moment waarop Gedeputeerde Staten een besluit nemen over de actualisering van de regionale woonvisie in 2017 op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Tot die tijd kan met een verwijzing naar de regionale woonvisie als onderbouwing van de eerste trede van de ladder worden volstaan.

Laddertoets voor dit plan, trede 2 (binnen bestaand stads- en dorpsgebied)

De provincie verstaat onder 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD): het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op 9 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten de kaart Bestaand stads- en dorpsgebied vastgesteld (zie afbeelding 3.1). De kaart dient als illustratie en verduidelijkt wat de provincie verstaat onder BSD. Het plangebied ligt binnen het BSD en voorziet in een transformatie. Twee verouderde gebouwen worden vervangen door nieuwbouw.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5. Conclusies

Het plan om de percelen Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs te herontwikkelen past binnen het beleid, op zowel Rijks-, provinciaal alsook gemeentelijk niveau.

4. Natuur

4.1. Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State².
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State³ geen reden om ontheffing te verlenen.

² Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

³ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. 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.

Gebiedsbescherming

Het voormalige ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2. Onderzoek

Soortenbescherming

- Quickscan flora en fauna

In het kader van de herontwikkeling is een quickscan ‘flora en fauna’ uitgevoerd, waarvan de rapportage⁴ is opgenomen als **bijlage 1** bij deze toelichting. Uit de quickscan blijkt het volgende:

Ten behoeve van de sloop van de bebouwing is het van belang om nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleurmuizen uit te voeren. Daarbij moet ook gekeken worden naar bomen met holtes. Daarnaast zullen vogelsoorten (waarvan het jaar niet jaarrond beschermd is) gebruik maken van het plangebied als broedlocatie. Om deze reden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen en wordt aanbevolen om activiteiten zoals bomenkap, rooien van struiken en sloop van gebouwen niet in deze periode uit te voeren, of eerst door een ecooloog te laten vaststellen dat er geen sprake is van broedgevallen. Tenslotte geldt voor alle werkzaamheden en activiteiten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

⁴ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek op drie locaties in het centrum van Berkel en Rodenrijs in het kader van de Flora- en faunawet*, W643-P11-112, januari 2012

- Aanvullend ecologisch onderzoek

Op basis van de resultaten uit de ecologische quickscan is aanvullend onderzoek⁵ uitgevoerd, waarvan de rapportage als **bijlage 2** bij deze toelichting is gevoegd. In totaal zijn tijdens de vier veldbezoeken 18 exemplaren van de Gewone Dwergvleermuis waargenomen, alsmede één passerende Laatvlieger. Er zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen of aanwijzingen gevonden die op een vaste verblijfplaats duiden. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied exemplaren van de Gierzwaluw gezien. De gevallen vertoonden foerageergedrag. Er zijn geen aanwijzingen gevonden waaruit kan worden opgemaakt dat er binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van deze vogel aanwezig zijn. Ook voor de Huismus geldt die conclusie. Verder onderzoek en/of maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde. Inmiddels is het gebouw van de voormalige brandweerkazerne reeds gesloopt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet nabij de ecologische hoofdstructuur (EHS) of een Natura2000-gebied gelegen. Derhalve is onderzoek niet benodigd.

4.3. Conclusie

Het aspect 'natuur' staat planrealisatie niet in de weg.

⁵ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels op drie locaties in het centrum van Berkel en Rodenrijs*, W720/P12-022, oktober 2012

5. Water

5.1. Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 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 is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. 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 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.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

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

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan 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 hoofdoggaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. zorgen voor mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
4. 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* (2010) 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 waterkerin-

gen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Keur Delfland

Voor iedereen in het beheergebied van Delfland gelden de regels van de Keur Delfland 2015, die op 19 februari 2015 is vastgesteld. De regels gaan onder andere over:

- gedoogplichten, zoals de verplichting voor perceeleeigenaren om Delfland toe te laten voor onderhoudswerkzaamheden;
- geboden, zoals de verplichting om watergangen en waterkeringen te onderhouden;
- verboden, zoals het verbod om watergangen of -keringen te veranderen.

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan 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 water maatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Het maatregelenprogramma tot 2015 is vastgesteld in de eindrapportage van het Waterplan die op 30 juni 2011 is vastgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP), dat op 6 november 2008 is vastgesteld, staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval) waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. De maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van waterkwaliteit maken ook integraal onderdeel uit van het maatregelenprogramma uit de eindrapportage van het Waterplan die op 30 juni 2011 is vastgesteld.

5.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Planbeschrijving

Op het perceel Gemeentewerf 3 was het gebouw van de voormalige brandweerkazerne gelegen (reeds gesloopt). Aan de Gemeentewerf 5 is een voormalig bedrijfsgebouw aanwezig. Het plangebied is in zijn geheel verhard en er is geen oppervlaktewater aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe (zorg)woningen. Ten opzicht van de bestaande situatie wordt geen verharding toegevoegd of water gedempt.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen binnen het peilbesluit 'Polder Berkel' en valt binnen het peilgebied 'Nieuwe Roderijse Droogmakerij, Zuid- en Westpolder': dit peilgebied kent een zomer- en winterpeil van NAP -5,92 m.

Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. Het voornaamste oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied bestaat uit de watergang aan de west- en zuidoostzijde van het plangebied.

Waterbergingsopgave

Voorliggend plan maakt geen toename van verharding mogelijk ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. Daar er in deze polder wel sprake is van een historische waterbergingsopgave, is het wenselijk om maatregelen te treffen, die water langer vasthouden of die de waterhuishouding kunnen verbeteren. Hierover vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Veiligheid

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een waterkering aanwezig. De zuidoostelijke helft van de parkeergarage onder het appartementengebouw alsmede het trappenhuis zal binnen de beschermingszone van de waterkering worden gebouwd. In overleg met het hoogheemraadschap zal worden bezien of maatregelen nodig zijn.

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.

Riolering

Binnen het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig, in combinatie met het direct afvoeren van alle schone verharde (dak)oppervlakken naar het oppervlaktewater.

Bij infiltratie en afvoeren naar oppervlaktewater moeten wel maatregelen worden genomen die mogelijke verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde

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

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

5.3. Conclusie

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor formeel advies voorgesteld aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Er is een wateradvies afgegeven dat in de voorliggende waterparagraaf is verwerkt.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

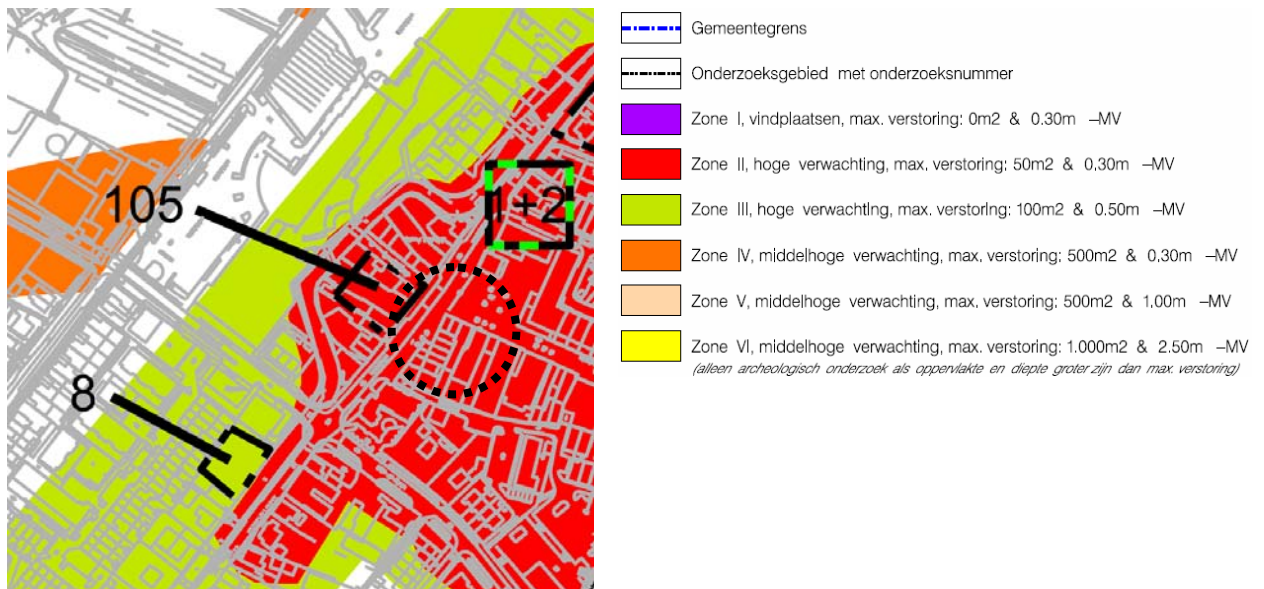
6.1.1. Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland d.d. 28 maart 2013.

Volgens de beleidsadvieskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone met een hoge archeologische verwachting (Zone III), waarvoor bij een oppervlakte van meer dan 100 m² en een voorgenomen verstoringsdiepte van minimaal 0,5 m onder maaiveld archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden. De meest zuidoostelijke strook kent een hoge verwachting (Zone II) met een maximale verstoring van 50 m² en 0,3 m beneden maaiveld. De meest noordwestelijke strook kent geen verwachting (zie afbeelding 6.1). Deze drie verschillende gebieden zijn ook vertaald in het geldende bestemmingsplan, alwaar twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied gelden.

6.1.2. Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan en op grond van de archeologische verwachtingen in het plangebied is een archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 3** bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Omliggende booronderzoeken hebben een verstoord profiel opgeleverd of hebben aangetoond dat de omstandigheden gedurende het Mesolithicum of Neolithicum niet gunstig waren voor bewoning. Het plangebied staat op de kaart van Kruikius uit 1712 als agrarisch gebied aangegeven. Volgens de Kadasterkaart van 1811-1832 heeft in ieder geval het westelijke deel van het plangebied in een veenplas gelegen, waarbij waarschijnlijk sprake is geweest van vervening of erosie. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat dan uit rietland met een schuur. Het is niet waarschijnlijk dat zich hier in de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd belangwekkende bebouwing heeft bevonden. Eventuele archeologische resten zullen met name worden gevormd door sporen van verkaveling of landgebruik uit de periode vanaf 1877. Door de aanleg van de voormalige brandweerkazerne op deze locatie met omliggende stratenpatroon, kabels en riolering, zullen eventuele archeologische resten waarschijnlijk zijn verstoord.

Gezien de uitkomsten van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van OC&W (in de praktijk bij de gemeente Lansingerland).

Het rapport en de conclusies zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog.

6.1.3. Conclusie

Het aspect 'archeologie' staat de planvorming niet in de weg. Het is niet langer nodig een archeologische dubbelbestemming op te nemen ter plaatse van het plangebied.

⁶ Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, *Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Gemeentewerf 3-5 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland*, Rapportnummer V1296, Amersfoort, 19 augustus 2015

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1. Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

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.

6.2.2. Onderzoek

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden vermeld. Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten oosten van het plangebied: de historische kern van Berkel en Rodenrijs. Deze waarde wordt met het voorliggende bestemmingsplan niet aangetast.

Nota Cultuurhistorie Plus

In de Nota Cultuurhistorie Plus zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Derhalve vormt het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

7. Milieu

7.1. Algemeen

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

7.2. M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

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

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

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

7.3. Bodemkwaliteit

7.3.1. Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

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

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2. Onderzoek

In het kader van de planontwikkeling zijn een nader bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek⁷ uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 4** bij deze toelichting. Het betreft een aanvulling op een verkennend bodemonderzoek uit 2006. De onderzoeksresultaten luiden als volgt.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten gehalten aan zink in de bodem kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Daarnaast is visueel en analytisch geen asbest op de locatie aangetroffen. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de verkoop van de locatie aan de Gemeentewerf 3-5 en de daaropvolgende herontwikkeling. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analysesresultaten van dit onderzoek.

⁷ Oranjewoud, *Nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Gemeentewerf 3 – 5 te Berkel en Rodenrijs*, Projectnummer 246513, 19 maart 2012

7.3.3. Conclusie

Het aspect 'bodem' belemmert de planvorming niet.

7.4. Geluid

7.4.1. Kader

In het geval nieuwe geluidgevoelige functies binnen de onderzoekszone van een weg, een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein mogelijk worden gemaakt, moet vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

In de omgeving van de locatie Gemeentewerf 3-5 zijn twee onderzoeksplichtige wegen aanwezig, te weten de Klapwijkseweg en de Oudelandsewaan. De onderzoekszone van deze wegen bedraagt 200 meter, welke zones niet zijn gelegen over de locatie Gemeentewerf 3-5. Vanuit de Wet geluidhinder is om die reden geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï benodigd. Vanuit vaste jurisprudentie is het noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening naar de geluidbelasting vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen. Dit zijn de Gemeentewerf, de Westersingel en de Rodenriiseweg.

Ook geluid van omliggende bedrijvigheid dient te worden beschouwd.

7.4.2. Onderzoek

In het kader van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd, waarvan de rapportage als **bijlage 5** bij deze toelichting is opgenomen.

- Albert Heijn

De laad/loslocatie voor supermarkt Albert Heijn bevindt zich tegenover de bouwlocatie. De laad/loslocatie wordt gebruikt voor aanvoer van producten met vrachtwagens. Ter plaatse staat ook een grote afvalcontainer. Op het dak bevinden zich enkele koelers. In de richting van de nieuwbouw worden deze koelers deels afgeschermd door de dakopbouw van Albert Heijn. Geconcludeerd kan worden dat bij de bouw van de woningen voldaan kan worden aan de huidige wet- en regelgeving. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bouw van de woningen geen directe gevolgen heeft voor de huidige bedrijfsvoering van Albert Heijn, omdat Albert Heijn ter plaatse van de nieuwe woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform art. 2.17 uit het Activiteitenbesluit en Albert Heijn ook nu al rekening moet houden met de bestaande woningen en appartementen in directe omgeving.

- Treurniet Mengvoeders

Treurniet Mengvoeders bevindt zich aan de Rodenriiseweg 7-9. Het bedrijf is sinds 1867 op deze locatie gevestigd en produceerde tot voor kort mengvoeders voor levering aan veehoudende bedrijven. Treurniet is echter niet langer in bedrijf, waardoor met deze bedrijfsvoering geen rekening meer hoeft te worden gehouden.

⁸ Ardea Acoustics & Consults, *Akoestisch onderzoek woningbouw langs de Gemeentewerf te Berkel en Rodenrijs*, 14 oktober 2013

- Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningen blijkt dat het verkeer op de Gemeentewerf bepalend is voor de geluidsbelasting en dat de hoogste geluidsbelasting optreedt voor de gevels langs de Gemeentewerf. De geluidsbelasting komt uit op 59 dB. Na toepassing van de correctie van 5 dB bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB. Aan de achterzijde is de geluidsbelasting zeer laag en bedraagt dan niet meer dan 43 dB zonder aftrek. Alhoewel er geen directe wettelijke plicht bestaat om een binnenwaarde te realiseren van 33 dB op basis van het Bouwbesluit, wordt geadviseerd om zodanige maatregelen te treffen dat de gevel minimaal een isolatie van $57-33=24$ dB heeft. Deze waarde kan eenvoudig worden gerealiseerd met een normale gevel met geluidsgedempte ventilatievoorziening. Deze maatregel is ook zinvol vanwege de laad/loslocatie van Albert Heijn.

7.4.3. Conclusie

Het aspect 'geluid' belemmert de planrealisatie niet.

7.5. Luchtkwaliteit

7.5.1. Kader

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

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;

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

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

7.5.2. Onderzoek

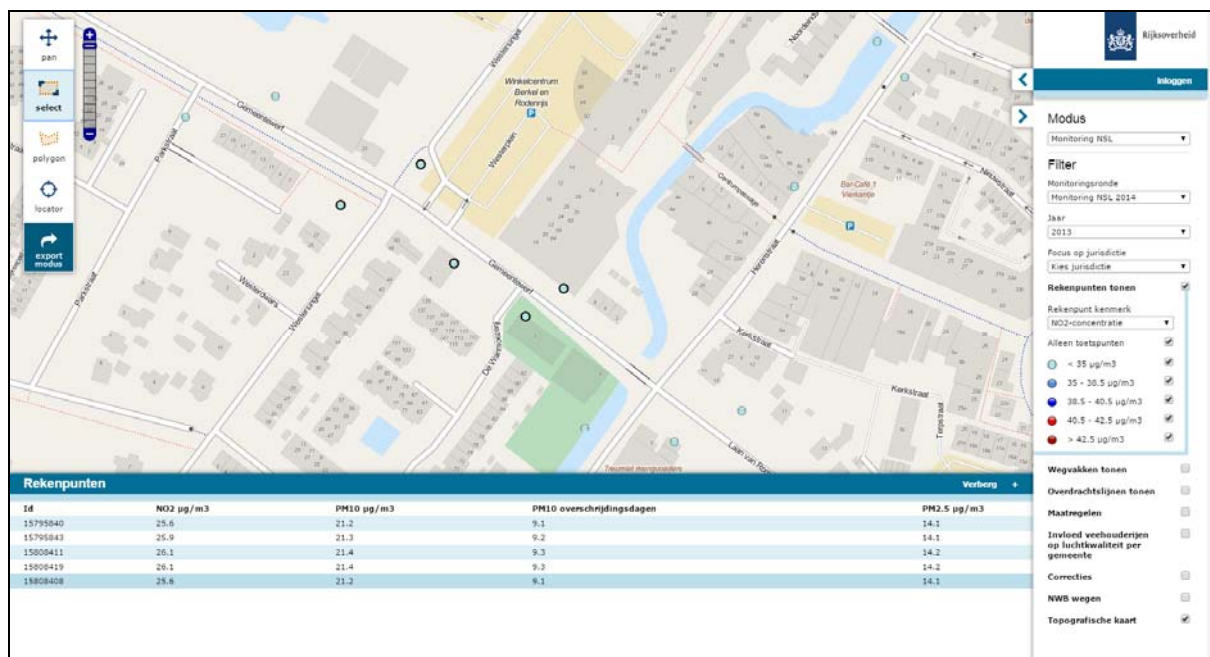
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouw-inrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie-locatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool. In deze is de Gemeentewerf opgenomen. In afbeelding 7.1. zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 7.1.: Overzicht concentraties NO₂ en PM₁₀, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3. Conclusie

De beoogde woningen passen binnen een cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de Regeling NIBM. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6. Milieuzonering

7.6.1. Kader

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

7.6.2. Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwe woningen. De omgeving van het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels en (kleine) bedrijven. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind, behoudens voor het aspect gevaar.

In onderstaande tabel is weergegeven welke meest relevante inrichtingen zich in of nabij het plangebied bevinden en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. Onder "meest relevant" wordt verstaan de bedrijven met de hoogste milieubelasting of de bedrijven die zich het dichtst nabij de geprojecteerde woningen bevinden.

SBI-Code 2008	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (na reductie)	Werkelijke afstand	Maatgevende aspect
4633	Gemeentewerf 1	Rodenburg's Eierenhandel VOF	3.1	50 m (50 m)	9,3 m	Gevaar

471	Westerwater 2	AH Westerwater	1	10 m (0 m)	20 m	Geluid
64	Westerplein 10	ING bank	1	10 m (0 m)	20 m	Geluid

Rodenburg's Eierenhandel V.O.F.

Op het perceel aan de Gemeentewerf 1 ten oosten van het plangebied is Rodenburg's Eierenhandel V.O.F. gesitueerd. Deze inrichting is specifiek bestemd in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in eieren'. Conform de VNG-brochure is een groothandel in eieren een milieucategorie 3.1 inrichting vanwege het maatgevende aspect gevaar. Hierbij behoort een richtafstand van 50 m. Voor 'geluid' geldt een richtafstand van 30 meter en voor 'geur' 10 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan één stap terug worden gedaan. De gevels van de nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van circa 8 m waardoor niet kan worden voldaan aan de richtafstand. De Milieudienst Rijnmond, DCMR, heeft geadviseerd over deze situatie. Het rapport⁹ is opgenomen als **bijlage 6** bij deze toelichting. Uit het advies blijkt het volgende:

Binnen de inrichting vinden geen risicovolle activiteiten plaats en er is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. De richtafstand voor gevaar kan zonder problemen worden teruggebracht tot 0 meter. De activiteiten bij Rodenburg zullen naar alle waarschijnlijkheid geen geluidniveaus veroorzaken op de nieuwe woningen die hoger zijn dan de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Als er sprake is van laad- en losactiviteiten in de avond- of nachtperiode, zal Rodenburg niet aan de normen voor het maximale geluidniveau kunnen voldoen. Formeel is er dan sprake van een aantasting van de rechten van het bedrijf. In de praktijk zal dit weinig invloed hebben op de bedrijfsvoering, omdat er vanwege de woningen recht tegenover het bedrijf nu ook al geen sprake kan zijn van laden en lossen in de avond of nacht.

Overige inrichtingen

Ten aanzien van de overige omliggende inrichtingen, de Albert Heijn aan de Westerwater 2 en de ING bank aan het Westerplein 10 wordt voldaan aan de richtafstanden.

Voor de Albert Heijn is in opdracht van de gemeente Lansingerland en de DCMR een onderzoek naar inrichtingslawaai uitgevoerd. In dit onderzoek, dat is opgenomen als **bijlage 5** bij deze toelichting, wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting in de dagperiode 50 dB(A) bedraagt. Deze waarde is hoger dan de streefwaarde conform de VNG-richtlijn maar voldoet wel aan de streefwaarde voor een woonwijk in de stad en de standaard grenswaarde conform het Activiteitenbesluit. In de avond- en nachtperiode wordt wel voldaan aan de streefwaarden. Gezien dit resultaat kan worden geconcludeerd dat bij de bouw van de appartementen voldaan kan worden aan de huidige wet- en regelgeving. Daarbij kan tevens worden opgemerkt dat de bouw van de woningen geen directe gevolgen heeft voor de huidige bedrijfsvoering van Albert Heijn omdat Albert Heijn ter plaatse van de nieuwe woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform art. 2.17 uit het Activiteitenbesluit en Albert Heijn ook nu al rekening moet houden met de bestaande woningen en appartementen in directe omgeving.

⁹ DCMR Milieudienst Rijnmond, *Advies afwijken richtafstanden Gemeentewerf 1*, documentnummer 21642752, 23 september 2013

7.6.3. Conclusie

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

7.7. Externe veiligheid

7.7.1. Kader

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

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

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

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

7.7.2. Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen zijn aan te merken als nieuwe kwetsbare objecten, waardoor externe veiligheid van belang kan zijn. Volgens de risicokaart zijn er gevaarlijke stoffen aanwezig bij het bedrijf Treurniet Mengvoeders BV. Treurniet Mengvoeders BV is echter niet meer in werking. Omdat Treurniet Mengvoeders BV de enige risicobron in de omgeving van de locatie was, levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van woningen op de locatie.

7.8. Overige belemmeringen

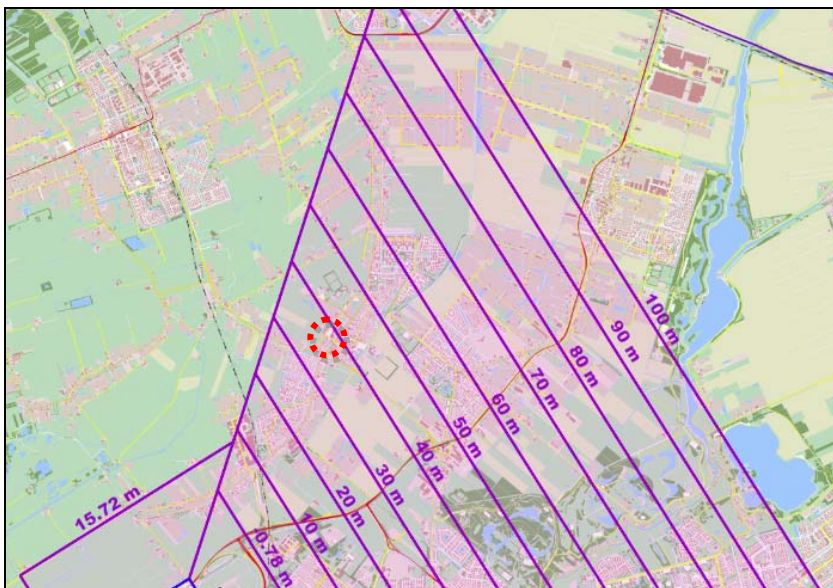
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven 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 (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Het plangebied bevindt zich binnen een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (zie afbeelding 7.2.), namelijk in die van 30 meter ten opzichte van NAP. In dit bestemmingsplan worden echter geen gebouwen en bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de radartoetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.2: Uitsnede kaart toetsingsvlakken ILS 24' met globale ligging plangebied

Daarnaast geldt een toetsingsvlak vanuit de DVOR/DME. 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. Het plangebied is gelegen in de toetsingshoogte 40 meter van het toetsingsvlak DVOR/DME. Omdat de maximale bouwhoogte van de bebouwing niet dusdanig is dat het toetsingsvlak doorsneden wordt, is een aanvullende regeling niet benodigd. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.

Geluid

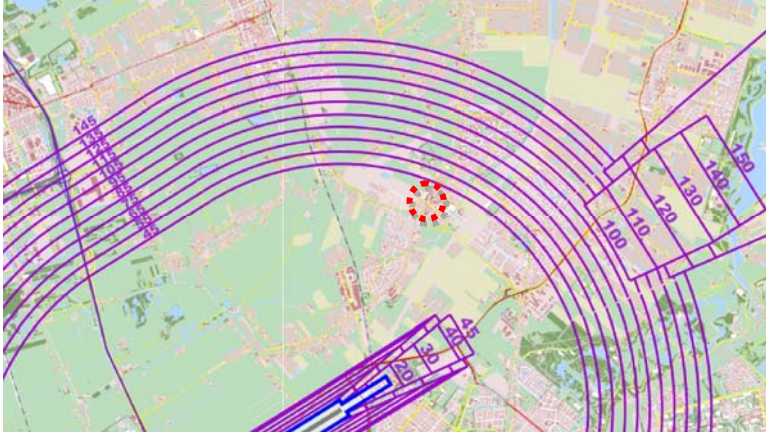
Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘geluid’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 Ke-contour. Deze 35 Ke-contour valt niet over het onderhavige bestemmingsplangebied (zie afbeelding 7.3.) en levert derhalve geen beperkingen op.



Afbeelding 7.3.: 35Ke-contour in relatie tot het plangebied

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. Het plangebied ligt binnen de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking, gebouwen mogen niet hoger zijn dan 45 meter (zie afbeelding 7.4.) Het plan maakt geen bebouwing tot die hoogte mogelijk. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een aanvullende beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.4.: invliegfunnel in relatie tot het plangebied

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 – 2016) vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van onze inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma worden een aantal concrete projecten benoemd.

7.9.2. Afweging en conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woningen mogelijk. De EPC eisen voor woningbouw zullen worden toegepast. Voorts komt er een groene gevel bij de plint van het appartementengebouw alsmede groenstroken en een grasstenen parkeerterrein. Mogelijk worden ook mos-sedum daken toegepast. In de zorgvilla worden nog extra maatregelen toegepast zoals grijswatercircuit, duurzame installaties, verlichting met bewegingsmelders, etc. Wat het bouwplan bovendien duurzaam maakt is het dubbel ruimtegebruik door het realiseren van een halfverdiepte parkeergarage onder het appartementengebouw.

7.10. Bezinning

7.10.1 Kader

De nieuwbouw wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De nieuwe gebouwen worden hoger dan de gebouwen in de bestaande situatie. Dit kan gevolgen voor de bezinning met zich meebrengen. Voor bezinning / schaduwhinder bestaan geen wettelijke normen. Wel hanteert TNO twee normen met betrekking tot schaduwhinder: een 'lichte' norm en een 'strengere' norm. De lichte norm gaat uit van minimaal twee uur zon per dag op de gevel (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober. De strenge norm gaat uit van minimaal drie uur zon per dag op de gevel (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november.

7.10.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een bezinningsstudie¹⁰ uitgevoerd (**bijlage 7** bij dit bestemmingsplan), waarbij is getoetst aan de zware TNO-norm.

De bouw van het appartementengebouw aan de Gemeentewerf 3 zorgt niet voor extra schaduwhinder in de omgeving. Deze heeft op 21 januari, 19 februari, 21 maart (en 21 september), 21 juni en 21 december zowel in de bestaande, de vigerende als in de nieuwe situatie geen invloed op het woon- en leefklimaat van woningen en tuinen in de omgeving.

De bouw van de zorgvilla leidt tot een zeer beperkte verslechtering van de bezinningssituatie ter plaatse van de tuin van de woning aan de Westersingel 50. Er wordt echter nog steeds voldaan aan de zware TNO-norm.

7.10.3 Conclusie

Ook na realisatie van het bouwplan voldoet de bezinningssituatie aan de zware TNO-norm. Er bestaan derhalve op dit punt geen belemmeringen voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

¹⁰ KuiperCompagnons, *Bezinningsstudie Bouwplan Gemeentewerf 3 en 5 te Berkel en Rodenrijs*, werknummer 753.301.00, 10 september 2015

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De gronden worden door de gemeente verkocht aan de ontwikkelende partij. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen, waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal zou worden geregeld. De gemeente geeft de gronden uit ten behoeve van de omschreven bestemming en zal daarmee voldoende opbrengsten genereren om de gemaakte kosten te dekken. De realisatie van het bouwplan komt voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

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

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het bouwplan wordt een bestaande, verouderde locatie in het centrum van Berkel en Rodenrijs van een flinke kwaliteitsimpuls voorzien. Woningbouw is een passende functie op deze locatie. In het plan worden maximaal 26 zorgeenheden ondergebracht. Daarmee wordt voldaan aan een sociaal-maatschappelijke behoefte. Daarom wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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

8.3. Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet

gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

9. Procedure

9.1. Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 22 september 2015.

Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Van de ontvangen inspraakreactie is verslag gedaan in de Nota inspraak en overleg en ambtshalve wijzigingen, die als **bijlage 8** bij deze toelichting is opgenomen. De ontvangen inspraakreactie heeft niet geleid tot wijzigingen in het plan.

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overlegpartijen. Van de ontvangen vooroverlegreacties is verslag gedaan in de Nota inspraak en overleg en ambtshalve wijzigingen, die als **bijlage 8** bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van het vooroverleg is de waterparagraaf aangevuld.

9.2. Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de resultaten van het wettelijk vooroverleg verwerkt en zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de als **bijlage 8** opgenomen nota.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst. Het ontwerpbestemmingsplan is daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Van de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen in deze fase is verslag gedaan in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die als **bijlage 9** bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is alleen in de niet-juridisch bindende

toelichting een wijziging doorgevoerd (uitgebreidere stedenbouwkundige toelichting). De zienswijzen hebben formeel niet geleid tot wijzigingen en zijn dan ook ongegrond verklaard.

9.3. Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan vastgesteld.

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

Bijlage 1:
Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Flora- en fauna-
onderzoek op drie locaties in het centrum van Berkel
en Rodenrijs in het kader van de Flora- en faunawet,
W643-P11-112, januari 2012

Bijlage 2:
Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels op drie locaties in het centrum van Berkel en Rodenrijs, W720/P12-022, oktober 2012

Bijlage 3:
Vestigia, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve
van de nieuwbouw van woningen aan de Gemeen-
tewerf 3-5 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansin-
gerland, Rapportnummer V1296, Amersfoort,
19 augustus 2015

Bijlage 4:
Oranjewoud, Nader bodemonderzoek en verkennend
asbestonderzoek Gemeen-tewerf 3 – 5 te Berkel en
Rodenrijs, Projectnummer 246513, 19 maart 2012

Bijlage 5:
Ardea Acoustics & Consults, Akoestisch onderzoek
woningbouw langs de Gemeentewerf te Berkel en
Rodenrijs, 14 oktober 2013

Bijlage 6:
DCMR Milieudienst Rijnmond, Advies afwijken richt-
afstanden Gemeentewerf 1, documentnum-
mer 21642752, 23 september 2013

Bijlage 7:
KuiperCompagnons, Bezonningsstudie Bouwplan
Gemeentewerf 3 en 5 te Berkel en Rodenrijs, werk-
nummer 753.301.00, 10 september 2015

Bijlage 8:
Nota inspraak en overleg en ambtshalve wijzigingen,
bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in
Berkel en Rodenrijs”,
T16.00950, 16 februari 2016

Bijlage 9:
Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in
Berkel en Rodenrijs”, T16.06633,
7 juli 2016

REGELS

BIJLAGEN

VERBEELDING

