

Bestemmingsplan “Meerpolder - Klapwijkse Pier”



27 juni 2013

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Meerpolder - Klapwijkse Pier”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0125-VAST
Werknummer: 124.425.04
Datum: 27 juni 2013

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	24 januari 2012	concept	
Voorontwerp	1 maart 2012		Gereed voor vooroverleg
• Overleg	voorjaar 2012		Wettelijk vooroverleg
Ontwerp	23 januari 2013		
• Ter inzage	februari – maart 2013		
Vast te stellen	27 juni 2013		Gereed voor bestuurlijke besluitvorming
Vastgesteld	27 juni 2013		Vastgesteld

Projectleider gemeente:

Dhr. R. Honders / Mw. Y. Boer

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. R. Begheyn / Mw. W. Verweij

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	Voorgaande bestemmingsplannen	1
1.5	Leeswijzer	3

Deel B: Planbeschrijving

2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	7
2.3	Juridische aspecten	10

Deel C: Verantwoording

3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	Conclusies	25
4	Natuur en landschap	27
4.1	Kader	27
4.2	Onderzoek	28
4.3	Conclusie	31
5	Water	33
5.1	Kader	33
5.2	Onderzoek	36
5.3	Conclusie	38
6	Archeologie en cultuurhistorie	39
6.1	Archeologie	39
6.2	Cultuurhistorie	40
7	Milieu	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Bodemkwaliteit	43
7.3.	Akoestische aspecten	45
7.4	Luchtkwaliteit	48
7.5	Milieuzonering	49
7.6	Externe veiligheid	49

7.7	Overige belemmeringen	53
7.8	Duurzaamheid	56

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure **59**

8 Uitvoerbaarheid **59**

8.1	Economische uitvoerbaarheid	61
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.3	Handhavingsaspecten	61

9 Procedure **63**

9.1	Vorbereidings- en voorontwerpfase	63
9.2	Ontwerpfase	64
9.3	Vaststellingsfase	65

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Natuur-Wetenschappelijk Centrum, <i>Ecologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 'Klapwijkse Pier' te Berkel en Rodenrijs</i> , kenmerk: W 502, d.d. oktober 2010
Bijlage 2:	Vestigia BV, <i>Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen</i> , Rapportnummer: V925, d.d. 29 november 2011
Bijlage 3:	Ingenieursbureau Oranjewoud BV, <i>Verkennend bodemonderzoek tussen Klapwijksezoom en Klapwijkseweg ter Berkel en Rodenrijs</i> , Projectnummer: 232197, d.d. augustus 2010
Bijlage 4:	BMA Milieu, <i>Verkennend bodemonderzoek Klapwijkseweg 18D Berkel en Rodenrijs Gemeente Lansingerland</i> , rapportnummer: NEN.2011.0247, d.d. 29 november 2011
Bijlage 5:	KuiperCompagnons, <i>Milieuonderzoek bestemmingsplan "Meerpolder – Klapwijkse Pier"</i> , 25 juni 2012
Bijlage 6:	Natuur-Wetenschappelijk Centrum, <i>Ecologisch werkprotocol; wegvangen van kleine modderkruipers i.v.m. "het vergraven van watergangen in de Klapwijkse Pier"</i>
Bijlage 7:	KuiperCompagnons, <i>Notitie 'Afwijking voorwaarden uit de 'Beleidsnota Hogere Waarden'</i> , 30 augustus 2012
Bijlage 8:	<i>E-mail gasleiding Klapwijkse Pier</i> , d.d. 23 juni 2010
Bijlage 9:	Overlegreacties

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van de ontwikkeling van de “Klapwijkse Pier” als onderdeel van de woningbouw-ontwikkeling in Meerpolder is de gemeente Lansingerland voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van vijf appartementencomplexen. Dit bestemmingsplan van de gemeente Lansingerland geeft een nieuwe planologisch/juridische regeling voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Klapwijkse Zoom.

In het plangebied vigeert tot het moment dat dit nieuwe plan in werking treedt, het bestemmingsplan “Meerpolder”, dat op 22 februari 2001 is vastgesteld. Het gebied waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling is gepland, heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Gemengde doeleinden (uit te werken)”. Binnen deze bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet realiseerbaar. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast wordt met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan voldaan aan de digitaliserings- en standaardiserings-eisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Meerpolder - Klapwijkse Pier” 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 ten noorden van de Klapwijkseweg (N472) in de kern Berkel en Rodenrijs.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Klapwijkse Zoom aan de noordkant;
- de bestaande (woon)bebouwing langs de Westersingel aan de oostkant;
- de Klapwijkseweg aan de zuidkant, en;
- de Oudelandselaan aan de westkant.

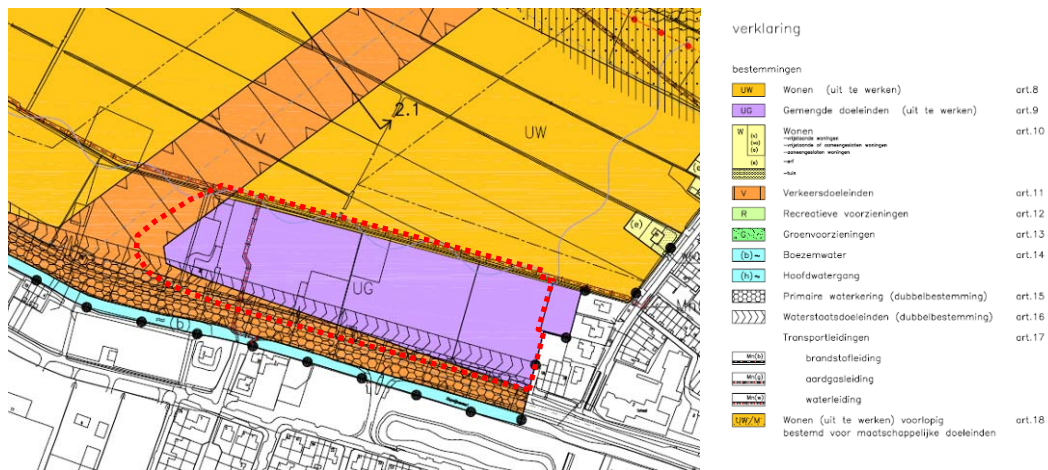
Afbeelding 1 geeft de globale ligging van het plangebied weer.

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het voorgaande bestemmingsplan “Meerpolder” gedeeltelijk vervangen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 oktober 2001.

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.

Het bestemmingsplan “Meerpolder” is een globaal bestemmingsplan waarin de ontwikkeling van de wijk Meerpolder in hoofdlijnen is vastgelegd. In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van zogenaamde uit te werken bestemmingen. Dit betekent dat, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, eerst een meer gedetailleerd uitwerkingsplan moet worden vastgesteld. Afbeelding 2 geeft een uitsnede weer van het bestemmingsplan “Meerpolder”.



Afbeelding 2: uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan “Meerpolder”.

Strijdigheid met het bestemmingsplan “Meerpolder”

Het gebied waarbinnen de nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden, heeft in het bestemmingsplan “Meerpolder” grotendeels de bestemming “Gemengde doeleinden (uit te werken)”. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer bedrijven, maatschappelijke doeleinden, kantoren, horeca, wonen, alsmede verkeers-, en groenvoorzieningen, watergangen en -partijen. Bij de regels omtrent de inrichting (artikel 9, lid 7, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan “Meerpolder”) is aangegeven dat hier hoofdzakelijk kantoren mogen worden opgericht en ten hoogste 10 eensgezinswoningen. Als regels omtrent de bebouwing (artikel 9, lid 8) is aangegeven dat de gronden per perceel voor ten hoogste 50% bebouwd mogen zijn en dat de maximale goot- en bouwhoogte voor eengezinswoningen respectievelijk 9 en 12 meter mogen bedragen. Voor de overige bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 15 meter waarvan voor 20% ten behoeve van (steden)bouwkundige accenten verhoogd mag worden met een aanvullende 5 meter na vrijstelling.

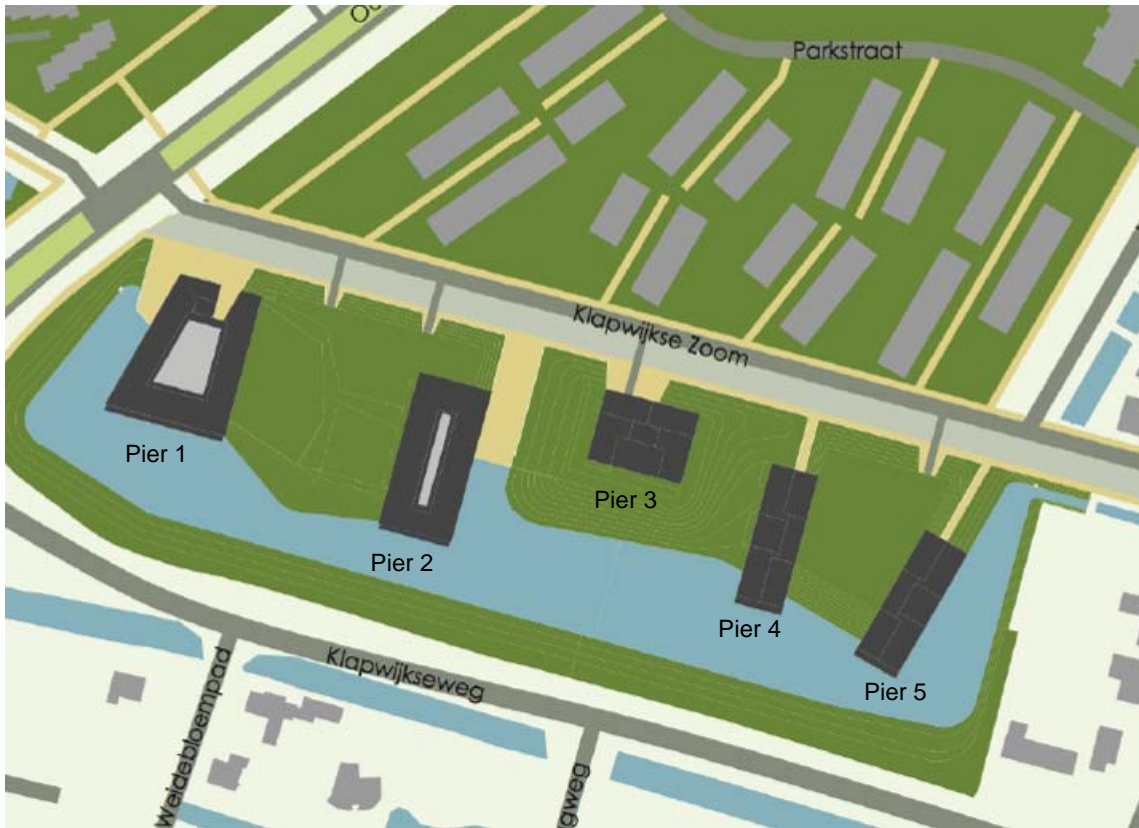
Het gebied waarbinnen de nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden is verder gedeeltelijk gelegen binnen de eindbestemming “Verkeersdoeleinden”. Aan de zuidkant is in het vigerende plan langs de Klapwijkseweg de dubbelbestemming “Waterstaatsdoeleinden” gegeven. De noordkant van de te ontwikkelen locatie valt voor een klein gedeelte binnen de bestemming “Wonen (uit te werken)”.

De voorgenomen ontwikkeling van de Klapwijkse Pier voorziet in de ontwikkeling van appartementen. Daarom kan de ontwikkeling niet worden mogelijk gemaakt met de in het vigerende plan opgenomen uit te werken bestemming. Ook is de bouwhoogte strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

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



Afbeelding 3: Het stedenbouwkundig plan van de vijf 'pielen' aan de Klapwijkseweg (ligging bouwvlakken indicatief)

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd. De voormalige agrarische functies (bouwland en kassen) zijn verdwenen en de agrarisch bedrijfsgebouwen zijn afgebroken. De huidige inrichting van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland.

Ten oosten van de locatie bevindt zich woonbebouwing langs de Westersingel en Klapwijkseweg. Dit is wat oudere bebouwing langs het historische lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Klapwijkseweg en de ten zuiden hiervan gelegen groenstrook met de waterverbinding (Klapwijksevaart). Aan de noord- en noordwestzijde sluit de locatie aan op de recentelijk ontwikkelde woonwijk Meerpolder.

2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.2.1 Algemeen

De voorgestane ontwikkeling betreft de bouw van vijf appartementengebouwen van vijf tot zeven bouwlagen hoog: 'pier' 1 tot en met 5 (afbeelding 3). In de totaal vijf te bouwen 'pielen' worden maximaal 165 appartementen gerealiseerd en wordt ruimte geboden aan circa 1.300 m² aan (para)medische voorzieningen. Dit zijn onder meer een huisartsenpraktijk, apotheek en fysiotherapiepraktijk. Deze worden gerealiseerd op de begane grondlaag van pier 1.

De woongebouwen worden gerealiseerd op het maaiveld. Tussen de woongebouwen worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. De ontsluiting vindt plaats via de in het noorden van het plangebied gelegen Klapwijkse Zoom. Aan de zuidzijde wordt een (nieuwe) waterpartij aangelegd.

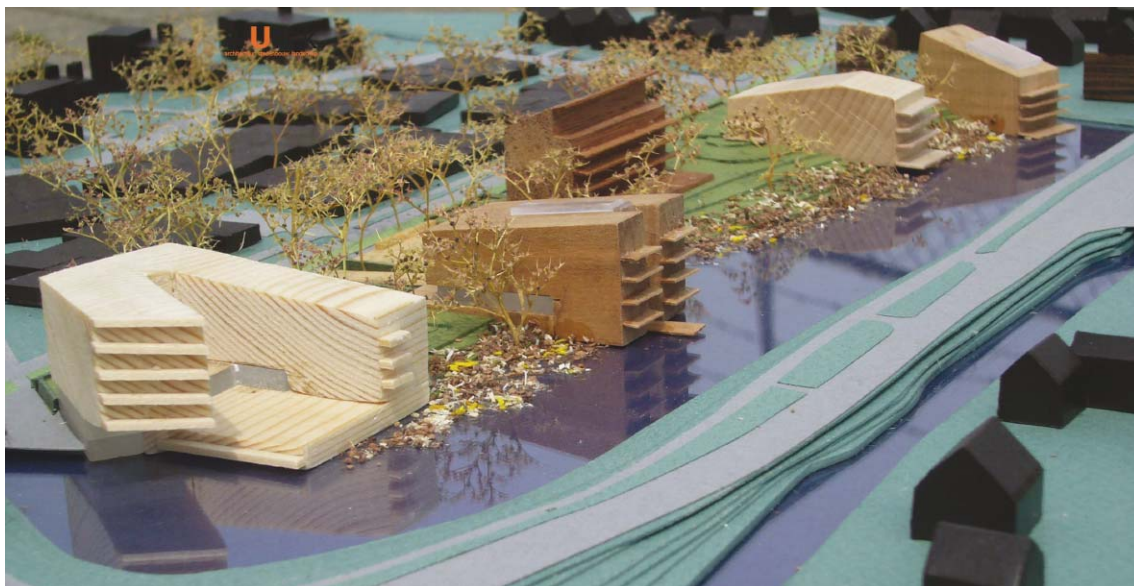
2.2.2 Programma

Het programma is verdeeld over de vijf pielen. Het gaat om een maximaal aantal woningen van 165. De hierna genoemde maximale grondoppervlaktes zijn exclusief de (gebouwde) parkeervoorzieningen. In het westen van het plangebied zal in pier 1 ruimte worden geboden aan circa 47 woningen met een maximum grondoppervlak² van 1.720 m². De maximale nokhoogte bedraagt 23 meter. Pier 2 herbergt in de toekomst circa 45 woningen en kent een maximum grondoppervlak van 1.390 m². De maximale nokhoogte van deze pier bedraagt 20,5 meter.

Centraal in het plangebied is pier 3 geprojecteerd. Deze pier biedt ruimte aan circa 22 woningen en kent een maximum grondoppervlak van circa 850 m². De maximale nokhoogte bedraagt 22 meter. Tenslotte liggen in het oosten de twee kleinste pielen: pier 4 en 5. Deze twee pielen kennen beide een grondoppervlak van circa 800 m². Pier 4 biedt ruimte aan circa 22 woningen en is maximaal 18,5 meter hoog. Pier 5 is maximaal 15 meter hoog en biedt ruimte aan circa 17 woningen. Het geschatte aantal woningen (153) past binnen het gestelde maximum van 165 woningen.

² De maten betreffen grondoppervlakten exclusief de gebouwde parkeervoorzieningen.

Het gezondheidscentrum op de begane grondlaag van pier 1 zal circa 1.300 m² b.v.o. beslaan en is geschikt voor onder meer een huisartsenpraktijk, apotheek en fysiotherapiepraktijk.



Afbeelding 4: Indruk bebouwing (indicatief)

2.2.3 Ruimtelijke inpassing

De Klapwijkse Pier maakt onderdeel uit van de zone langs de Klapwijkse Vaart. Deze vaart is gelegen in een afwisselend bebouwd polderlint dat is getransformeerd tot entreegebied van het centrum van Berkel en Rodenrijs. Daarnaast is het een landschappelijke verbindingsas tussen de 'groenblauwe slinger' en het historische dorpslint van Berkel en Rodenrijs. Een ruim opgezette landschappelijke loper geeft vorm aan de nieuwe entree tot het centrum.

De nieuwe bebouwing van Klapwijkse Pier begeleidt de vaart en geeft een kwalitatief hoogwaardig beeld van het gebied ten noorden van de Klapwijkseweg.

Het plangebied is het laatste onderdeel van de wijk Parkwijk. Parkwijk maakt deel uit van Meerpolder. Deze recentelijk gerealiseerde woonwijk wordt gekenmerkt door een los gestructureerde bebouwing die omgeven is door veel (openbaar) groen. Parkwijk vormt de schakel tussen het oude dorp en Meerpolder.

Ten zuiden van de appartementencomplexen wordt water gerealiseerd. Dit water wordt doorgezet vanuit het project Meerpolder. De bebouwing bestaat uit een vijftal expressieve volumes gesitueerd op de rand van land en water. De volumes variëren van stevig en expressief aan de rotonde tot meer kleinschalig en bescheiden bij de overgang naar het oude dorp.

De drie oostelijke gebouwen bevatten voornamelijk ruime appartementen in verschillende configuraties, waarbij de waterkant en de kapvorm aanleiding geven voor afwijkende woningtypes met grote vlonders en dakterrassen. De twee westelijke gebouwen bevatten een mix van grotere en kleinere appartementen. In het gebouw op de kop aan de Oudelandse laan (pier 1) wordt op de begane grond een gezondheidscentrum gehuisvest.

Vanwege de compacte vormgeving en de hogere bouwhoogte van de nieuwe bebouwing ten opzichte van omliggende bebouwing ontstaat ruimte voor groen en voor doorzichten tussen de pieren. De open ruimtes tussen de bebouwing, ook waar de gebouwde parkeervoorzieningen komen, kennen een landschappelijke inrichting. De parkeervoorzieningen worden 'ingepakt' in het groen, met een groen dak. Ze zullen echter niet openbaar toegankelijk zijn, maar dragen wel bij aan de landschappelijke (beeld)kwaliteit van het gebied. Hiermee vormt het plan een logische overgang van de noordelijk gelegen woonbebouwing en de Klapwijkseweg. Het plan past hiermee goed binnen haar omgeving.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het plan vindt plaats vanaf de Klapwijkse Zoom. Met de inrichting van Meerpolder is rekening gehouden met een volledige invulling van het woongebied. Hierdoor heeft de infrastructuur voldoende capaciteit om de toename aan verkeersintensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling op te vangen.

Parkeren

Er wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd tussen pier 1 en 2 en pier 4 en 5. De begane grond van pier 3 wordt gebruikt voor parkeren. Parkeren voor bezoekers vindt plaats in openbaar gebied door middel van haaks parkeren langs de Klapwijkse Zoom en in de gebouwde parkeervoorzieningen.

De parkeernorm voor appartementen is in totaal 1,8 parkeerplaats per woning. Deze norm is gesplitst in:

- 1,5 parkeerplaats per woning aan te leggen op eigen terrein;
- 0,3 parkeerplaats per woning aan te leggen door de gemeente op openbaar gebied.

De parkeernorm die voor het gezondheidscentrum wordt gehanteerd is in totaal 0,03 parkeerplaats per m². Deze is gesplitst in:

- 0,01 parkeerplaats per m² bedoeld voor het personeel;
- 0,02 parkeerplaats per m² bedoeld voor bezoekers.

Er komt tussen pier 1 en pier 2 een gebouwde parkeervoorziening op maaiveldniveau. In deze parkeergarage worden circa 99 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tussen de Klapwijkse Zoom en de entree van de parkeergarage komen nog circa 45 parkeerplaatsen. Bij realisatie van de overige drie gebouwen wordt er ook een gebouwde parkeervoorziening gemaakt bij Pier 3 en tussen Pier 4 en 5. Het parkeren in openbaar gebied vindt plaats door middel van haaks parkeren aan de Klapwijkse Zoom. Met de aanwezige ruimte voor parkeerplaatsen in het aangrenzend openbaar gebied wordt aan bovengenoemde parkeernormen voldaan.

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 (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Planmethodiek

Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van de Klapwijkse Pier. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend, aangevuld met specifieke regelingen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de regels die gelden bij die 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.

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de hoofdbebouwing zijn bouwvlakken opgenomen. De hoofdbebouwing dient binnen de bouwvlakken gesitueerd te worden. Ieder bouwvlak mag tot maximaal het aangegeven percentage worden bebouwd.

Hierna volgt een toelichting per artikel.

Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de gronden die als (openbaar) groen fungeren. Het betreft de strook grond tussen de nieuwe waterpartij en de Klapwijkseweg aan de zuidzijde van het plangebied. Ingevolge de gemeentelijke standaard zijn binnen de bestemming langzaamverkeersvoorzieningen en waterpartijen toegestaan. Ook zijn nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

Water

De (toekomstige) waterpartij in het plangebied is bestemd tot "Water". De handhaving van deze watergangen is om waterstaatkundige redenen van belang. Een bijzondere aanduiding binnen de bestemming is de 'specifieke bouwaanduiding – balkon uitgesloten'. Deze is opgenomen aan de zuidoostzijde van de woonbebouwing (pier 5). Om de met de omwonenden afgesproken afstand tot de nieuwe bestemming te garanderen, geldt hier een verbod op het realiseren van balkons.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de nieuwe gebouwen in het plangebied. Binnen de bestemming is, ter hoogte van pier 1, een functieaanduiding opgenomen die aangeeft dat daar tevens gezondheidszorg (in de vorm van (para)medische voorzieningen) is toegestaan. Via een afwijking kunnen burgemeester en wethouders daar desgewenst ook maatschappelijke voorzieningen toestaan, indien de (para)medische voorzieningen feitelijk en duurzaam zijn beëindigd.

De gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, waarbij het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Binnen deze bouwvlakken zit dus nog enige speling. Het bouwvlak mag echter nooit overschreden worden. Ter plaatse van de bouwvlakken mogen alleen gestapelde woningen worden gebouwd. De gebouwen krijgen een bijzondere vorm: een asymmetrische kap, waarvan de nok niet in het midden mag zitten, en per gevel verschillende goothoogtes. De kaprichting moet altijd haaks op de Klapwijkseweg/Klapwijkse Zoom worden gerealiseerd. Dit is geregeld door voor de goten te bepalen, dat deze uitsluitend zijn toegestaan aan de zijdes die zijn georiënteerd op voornoemde wegen. Om de asymmetrie van de nok af te dwingen, is een bouwaanduiding opgenomen die regelt dat op de helft van het gebouw (+ 30% ten noorden en ten zuiden daarvan) de nok niet mag worden gerealiseerd.

De gebouwde parkeervoorziening(en) onder en tussen de gebouwen is (zijn) geregeld met de functieaanduiding 'parkeergarage'. Hoewel in beginsel overal binnen de woonbestemming parkeervoorzieningen zijn toegestaan, is deze aanduiding opgenomen om aan te geven waar gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Geregeld is tevens, dat de (al dan niet ondergrondse) bouwdiepte van het vloerpeil niet meer mag bedragen dan 4,90 m – NAP (exclusief funderingsbalken). Dit om te voorkomen dat de parkeervoorzieningen de grondwater-

spiegel beïnvloeden. Heipalen, poeren en funderingsbalken mogen deze dieptemaat wel overschrijden.

In de woningen geldt een standaardregeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die behoren bij de waterkering of die een waterkerende functie hebben. Er is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie c.q. de functie als beschermingszone, primair geldt ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van de waterbeheerder van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn alleen toelaatbaar, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende (secundaire) bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Alvorens bij omgevingsvergunning af te wijken, wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten, advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan kan, 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 de waterbeheerder 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 (waaronder parkeergelegenheid; er moet dus altijd worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid). Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Daarnaast worden enkele algemene afwijkingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten. Deze zijn beperkter dan standaard in Lansingerland wordt toegepast. Dit vanwege de wens om de toekomstige situatie zo gedetailleerd mogelijk te bestemmen. De grens van het bouwvlak en de bouwhoogte mogen bijvoorbeeld niet met 10% afwijken. Het bebouwingspercentage mag wel met 10% overschreden worden, maar te allen tijde moet binnen het bouwvlak worden gebleven.

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 (SVIR)

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. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. 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. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. 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.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 (is het Barro) uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de 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, begrenzingen 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 Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens 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.

Voor kleinschalige herontwikkelingen zoals die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden in het Barro geen concrete regels gegeven.

Rijks-woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekendgemaakt. Deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat over de provinciale rol verschillen ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De minister heeft daarop aangegeven dat de SVIR het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie Rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Concreet voor het plangebied zijn geen doelen benoemd.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de Provinciale Structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.



Afbeelding 5: de kwaliteitskaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom zijn een eerste (23 februari 2011) en tweede herziening (29 februari 2012) van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke werden vastgesteld door Provinciale Staten. Ook worden jaarlijks actualiseringen vastgesteld.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Het plangebied is op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie aangewezen als 'Stads- en dorpsgebied'. Op de kwaliteitskaart (afbeelding 4) is het plangebied aangewezen als 'Stedelijk netwerk', 'Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer', 'Openbaar vervoernet' en ligt het nabij het 'Groenblauw netwerk'.

De eerste herziening en de actualisering van 2011 en 2012 van de structuurvisie hebben geen betrekking op gronden binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders die door de Provinciale Structuurvisie zijn gesteld.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de Provinciale Structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Berkel en Rodenrijs (kaart 1 van de verordening). Buiten deze contouren is in principe geen verstedelijking mogelijk. Daarnaast betreft de Klapwijkse Vaart een regionale waterkering (kaart 8). Deze waterkering wordt door dit bestemmingsplan niet gewijzigd en/of in zijn beschermingsstatus aangetast. De waterkering is wel voorzien van een dubbelbestemming. Voor het overige heeft het bestemmingsplangebied geen aanduidingen op de verschillende kaarten uit de verordening.

De eerste herziening en de actualisering van 2011 en 2012 van de verordening hebben geen betrekking op gronden binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.

Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld.

De veranderingen op de woningmarkt vormden voor de provincie Zuid-Holland aanleiding om haar provinciale woonvisie, waarin de visie en ambities van Zuid-Holland zijn verwoord, te herzien. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving. In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- de provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;

- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

De acties die uit deze ambities voortvloeien zijn verwoord in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma gaat onder meer in op nieuwe afspraken tussen regio's over het aantal te bouwen woningen, het verplicht stellen van een regionale woonvisie, de introductie van een afwegingskader voor woningbouw (vergelijkbaar met een SER-ladder), alsmede het opstellen van kaders om ruimte voor ontwikkelingen te bieden.

De Klapwijkse Pier maakt onderdeel uit van Meerpolder. De wijk Meerpolder kent zijn oorsprong uit de VINEX-opgaves uit de jaren 90. Hierdoor volgt het plan Klapwijkse Pier uit een landelijke en tevens provinciale woningbouwopgave.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

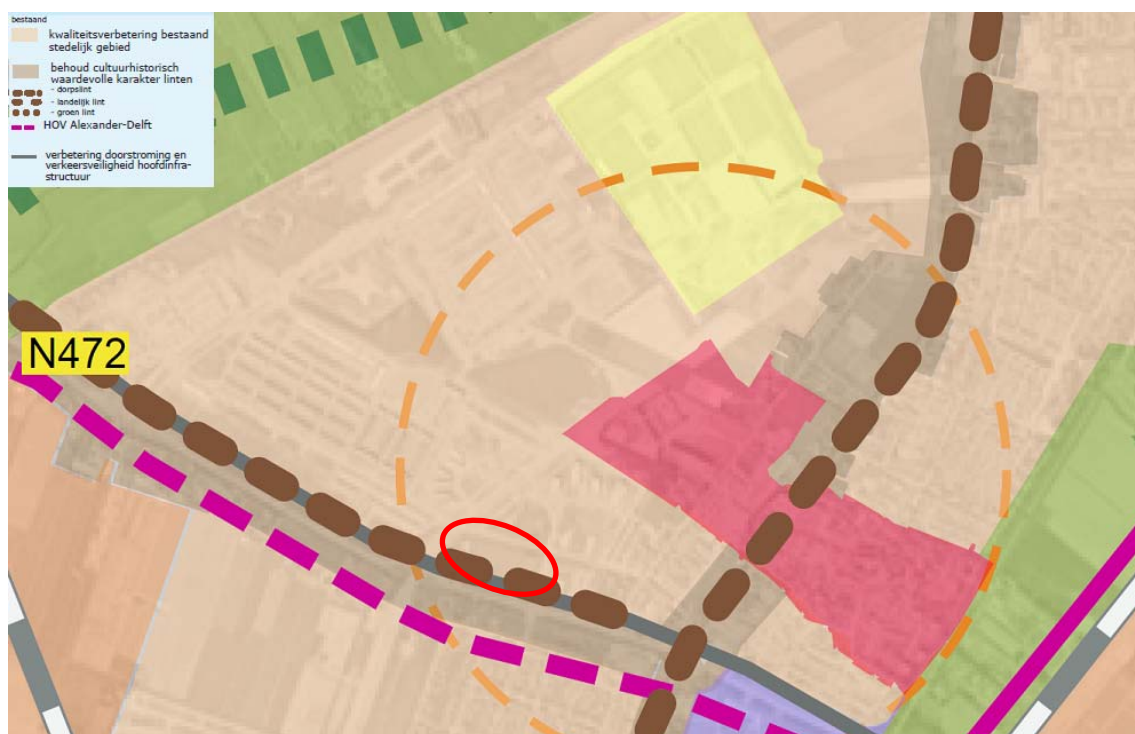
Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad.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

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.

Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde. Waar mogelijk worden kansen benut voor het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven en functies (die qua schaal en of activiteit niet meer passen in de stedenbouwkundige structuur) uit de kernen.

De opgaven voor wonen uit de visie zijn de volgende:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling.
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd.
- Er zijn voldoende levensloopbestendige woningen.
- Werken en wonen zijn waar mogelijk beter gemengd.
- Na 2025 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid.
- Vanaf 2020 ligt de nadruk meer op herstructurering van oudere woonwijken.
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd.
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door kwaliteitsverbetering van openbaar (gebruiks)groen.
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd.
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland

Het plangebied van de Klapwijkse Pier is in de structuurvisie aangegeven als 'Kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied'. Bij de planvorming van de Klapwijkse Pier is aangesloten bij de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Woonvisie 2009 – 2013

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2009 - 2013 vastgesteld, getiteld 'Samen bouwen aan een groen en duurzaam Lansingerland'. Hoofddoel

van Lansingerland is de aantrekkelijke mix van de drie kernen voor de toekomst veilig te stellen. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Binnen het doel 'vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod' is het de bedoeling extra aandacht te creëren voor ouderen en mensen met functiebeperkingen - zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen - (koop)starters, huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Enkele relevante uitvoeringsmaatregelen zijn het laten voldoen van zoveel mogelijk nieuwe woningen aan de WoonKeur en het aangeven in nieuwe bestemmingsplannen met woningbouwlocaties hoeveel sociale huur- en/of koopwoningen en/of kavels voor particulier opdrachtgeverschap bedoeld zijn. In dit bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Er gelden geen specifieke regels voor sociale woningbouw.

Binnen het doel 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' is het de bedoeling om levensloopbestendige, leefbare, veilige, bereikbare en groene woonmilieus te realiseren. Er moeten woonservicezones worden gerealiseerd en bij de uitwerking van bouwplannen binnen de bebouwde kom moet ervoor worden gezorgd dat de openbare ruimte is afgestemd op het gebruik door ouderen en dat wordt voldaan aan de veiligheidseisen. De ingezette verbetering van de bereikbaarheid van bushaltes en versterking van het OV moet worden voortgezet en er moet worden geïnventariseerd in welke wijken zich parkeerproblemen voordoen. Er moet wijkgericht worden gewerkt en er moet worden gedefinieerd aan welke groeneisen nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen. Dergelijke uitvoeringsmaatregelen worden niet geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Binnen het doel 'versterken van een duurzame woon- en leefomgeving' kiest de gemeente in haar handelen bewust voor duurzaamheid. Of het nu gaat om het milieu, het energiegebruik, de woningbouw of sociale structuren. Want het thema Parkstad vraagt die duurzame kwaliteit en Lansingerland wil CO₂-neutraal zijn in 2025. De gemeente streeft naar het toepassen van duurzame, milieuoontastende producten in de bouw. Onderdelen van duurzaamheid zijn energiebesparing en speelvoorzieningen. Het plan Klapwijkse Pier omvat naast de bouw van de woningen tevens de aanleg van groenvoorzieningen. Ook de korte nabijheid tot het centrum van Berkel en Rodenrijs en de directe nabijheid van openbaar vervoer dragen bij aan het versterken van de duurzame woon- en leefomgeving.

Convenant Woningmarktafspraken 2010-2015 Stadsregio Rotterdam en gemeente Lansingerland

In de zomer van 2012 is met Stadsregio Rotterdam in een convenant afgesproken dat Lansingerland er naar streeft dat haar totale (nieuw + bestaand) sociale woningvoorraad in 2015 gelijk blijft op minimaal 21,5 % van de totale woningvoorraad. Lansingerland is hierbij uitgegaan van de uitgangspunten: 20% sociaal in VINEX-gebieden en 30% in de overige gebieden.

De definitie van sociaal is in het convenant uitgebreid: In de vorige periode betrof het alleen zelfstandige woningen met een bereikbare huur (ca €548,- p/m). Nu geldt een huurprijs tot de liberaliseringsgrens (prijsspeel 1 januari 2012: € 664,66 p/m) en tellen ook koopwoningen tot

€140.000,- V.O.N. mee (waarbij bijv. koopgarantconstructies om tot deze prijs te komen ook toegestaan zijn).

Daarnaast heeft Lansingerland apart bedongen dat voor het aandeel sociaal ook onzelfstandige woonruimte voor specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, studenten of zorg mogen meetellen. Lansingerland gaat er van uit dat 1 onzelfstandige woonruimte ook telt als 1 sociale woning (dus geen woonequivalenten).

Onderbouwing woningbehoefte gemeente Lansingerland

Uit het onderzoek door ABF (november 2009) naar de woningbehoefte in de gemeente Lansingerland is het volgende gebleken: Lansingerland heeft een regionale functie en bouwt mede (en vooral) voor de Rotterdamse woonconsument. De mogelijke omvang van de bouwproductie in Lansingerland tussen 2010 en 2020 is dan ook afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio. Maar uiteraard speelt ook mee welke afspraken in regionaal verband worden gemaakt. De totale omvang van de nieuwbouw in de regio zou goed moeten passen bij de regionale uitbreidingsbehoefte. Binnen de regio concurreert Lansingerland met andere groenstedelijke locaties. Met name de relatie met de noordkant van Rotterdam is bepalend. Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen in de regio's Haaglanden en Midden-Holland van belang voor Lansingerland. De te verwachten groei van het aantal huishoudens in de Stadsregio Rotterdam ligt tussen de 15.000 en 20.000 (op basis Primos trendprognoses).

In Lansingerland zijn al veel grondgebonden koopwoningen. Uit het onderzoek van ABF is gebleken dat er als aanvulling hierop behoefte is aan appartementen. Rekening houdende met de demografische ontwikkeling dat het aantal huishoudens met ouderen in deze regio zal stijgen, past de ontwikkeling van appartementen aan de Klapwijkse Pier goed in die behoefte.

Notitie "Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland"

Om de leefbaarheid zo groot mogelijk te maken en de sociale samenhang te verstevigen zullen naast de Woonzorgcirkels van Lansingerland de wijken ontwikkeld of ingericht worden als (zogenoemde) zorgzame wijken. Een zorgzame wijk is een wijk met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten, waardoor de voorwaarden zijn geschapen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Het is de uitdaging om woon- en leefomgevingconcepten zo te ontwikkelen dat directe zorg kan worden geboden, zonder dat dit opvalt in de omgeving.

De appartementen aan de Klapwijkse Pier zijn zeer geschikt voor ouderen. Dit vanwege het feit dat de appartementengebouwen met de gelijkvloerse woningen levensloopbestendig zijn en er een gezondheidscentrum met belangrijke voorzieningen voor ouderen komt. Dit sluit aan op de notitie "Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland". In de Woonvisie van Lansingerland wordt dit bevestigd.

Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Klapwijkse Pier

Het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan dient als leidraad en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de plannen voor de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. In het beeldkwaliteitsplan worden enkele harde stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan. De ligging van het plangebied aan het historische dorpslint en de parkachtige setting waren daarbij leidend. De karakteristieken van 'lint' en 'park' vinden hun synthese in de voorgestelde planopzet. In het rapport worden naast stedenbouw-

kundige randvoorwaarden tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd, die leidend zijn voor de toekomstige uitwerking van het bouwplan. De stedenbouwkundige karakteristieken 'lint' en 'park' zijn in architectonische termen vertaald als 'hoeve' en 'stadsvilla'. Deze hoeves of villa's vormen gezamenlijk een ensemble met een duidelijke onderlinge verwantschap maar ook met aangename verschillen die ontstaan uit de voor ieder gebouw specifieke oriëntatie, relatie tot het water, programmatische opbouw en materialisering.

De harde stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan zijn zo goed mogelijk vertaald naar het voorliggende bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zijn de geformuleerde beeldkwaliteitscriteria leidend.

3.4 Conclusies

Het ontwikkelingsplan voor de Klapwijkse Pier in Berkel en Rodenrijs draagt bij aan de nationale, provinciale en regionale opgave om aan groene woonwensen tegemoet te komen en zuinig ruimtegebruik toe te passen. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie.

4 Natuur en landschap

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.
- 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 State³.
- 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 State⁴ geen reden om ontheffing te verlenen.

³ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁴ 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

4.2.1 Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quickscan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten is eerst een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit bureauonderzoek is integraal in deze paragraaf opgenomen (er is dus geen separate onderzoeksrapportage). Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet zoals “www.telme.nl”, “www.waarneming.nl” en “www.ravon.nl” en uit

inventarisatieatlassen zoals de “Atlas van de Nederlandse vleermuizen” (Limpens et al, 1997) en de “Atlas van de Nederlandse zoogdieren” (Broekhuizen et al, 1992) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

Op basis van dit bureauonderzoek is geconcludeerd dat voor een aantal soort(groep)en nader onderzoek in het veld noodzakelijk was, te weten:

- beschermde vissoorten;
- beschermde vaatplanten;
- rugstreepad;
- platte schijfhoren;
- vleermuizen.

Het plangebied is daarom door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC; Dordrecht) geïnventariseerd op de mogelijke aanwezigheid van deze soort(groep)en. Het plangebied is in totaal driemaal bezocht in 2010: op 11 juni, 3 augustus en 5 augustus. Voor vissoorten en platte schijfhoren zijn de watergangen van het plangebied bemonsterd met steeknetten. Voor vaatplanten is het terrein gebiedsdekkend afgezocht, evenals voor de rugstreepad. Voor het onderzoek naar de mogelijke geschiktheid van het terrein voor soorten vleermuizen is eenmaal 's avonds gepost met vleermuisdetectors op verschillende plaatsen in het plangebied. Tijdens dit laatste is ook gelet op de paringsroep van de rugstreepad. Dit is gestimuleerd door het afdraaien van het geluid van roepende mannetjes van de rugstreepad. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport⁵, dat als bijlage 1 is opgenomen bij deze toelichting.

Hieronder worden de resultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek weergegeven.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, mol en egel. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Het voormalige ministerie van LNV (nu: EZ) hanteert sinds april 2009 een aangescherpt 'vleermuisprotocol', waarin gesteld wordt dat in de periode vanaf 1 juni tot ongeveer 15 september ongeveer vijf veldonderzoeken (met 'batdetectors') moeten worden verricht om duidelijkheid te verkrijgen omtrent het al dan niet aanwezig zijn van vaste verblijfplaatsen (kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen) van vleermuizen. In het plangebied valt het voorkomen van verblijfplaatsen echter op voorhand uit te sluiten omdat geen bebouwing (meer) aanwezig is en geen oude bomen met holten en spleten. Desalniettemin is in het plangebied één avond onderzoek gedaan naar de functie van het terrein als foeragegebied of als onderdeel van een vliegroute. Daarbij werd alleen enkele malen een passerende gewone dwergvleermuis waargenomen. Gezien het ontbreken van lijnvormige opgaande elementen

⁵ NWC, *Ecologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 'Klapwijkse Pier' te Berkel en Rodenrijs*, Kenmerk: W 502, d.d. oktober 2010

zoals bomenlanen, wordt het voorkomen van belangrijke vliegroutes echter niet verwacht. Het plangebied is mogelijk onderdeel van foerageergebied van de waargenomen soort, maar gezien de relatieve openheid van het gebied (weinig beschutting biedende hoogopgaande elementen) is het plangebied niet van significant belang. Bovendien wordt deze potentiële functie van het plangebied niet door de voorziene ontwikkeling aangetast.

Vogels

Mogelijk broeden er vogels in het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met verstorende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogels en uilennesten, roekenkolonies, ooievaarsnesten en gierzwaluw- en huismusnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd, maar worden niet verwacht in het plangebied gezien het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten voor, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, middelste groene kikker (bastaardkikker) en meerkikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is in het veld onderzoek gedaan naar het voorkomen van de strikt beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR). Het voorkomen van de soort is niet bekend uit de directe omgeving van het plangebied, maar is wel waargenomen op grotere afstand. Omdat de rugstreeppad een nogal mobiele soort is, is voor de zekerheid toch in het veld gekeken of de soort in het plangebied aanwezig is. Dit bleek echter niet het geval. Het voorkomen van andere juridisch zwaarder beschermde soorten wordt op basis van verspreidingsgegevens uitgesloten.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens wordt ook het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen.

Vissen

In de watergangen in het plangebied komt één beschermde vissoort voor, te weten kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw). Deze soort is aangetroffen tijdens het veldonderzoek. Andere beschermde vissoorten als bittervoorn en grote modderkruiper (beide soorten van tabel 3 Ffw) zijn tijdens het veldonderzoek niet in het plangebied aangetroffen. De kleine modderkruiper komt voor in tal van wateren in Nederland. In de directe omgeving van het plangebied ligt een groot aantal wateren dat als leefgebied voor de soort geschikt is. De watergangen in het plangebied zijn voor deze soort niet van significant belang. In de nieuwe situatie zullen de watergangen heringericht worden. De watergang in het westen wordt vergroot en de watergang in het oosten zal worden aangesloten op het nieuwe water aan de zuidzijde van de toekomstige bebouwing. De gunstige staat van instandhouding van de soort als geheel komt niet in het geding bij aantasting van de oude watergangen.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied. De platte schijfhoren (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) vormt hierop een uitzondering. Dit kleine waterslakje komt voor in de omgeving van het plangebied. Daarom is in het veld onderzoek gedaan naar het voorkomen van deze soort in het plangebied. Er zijn echter geen platte schijfhorens aangetroffen.

Vaatplanten

Het NWC heeft ook veldonderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde vaatplanten in het plangebied. Er zijn echter geen beschermde planten aangetroffen.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

4.3 Conclusie

4.3.1 Soortenbescherming

In het plangebied komt een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast komen in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voor (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR), te weten:

- gewone dwergvleermuis;
- kleine modderkruiper;
- (broed)vogels.

Het plangebied kan een functie hebben als jachtgebied of als onderdeel van een vliegroute voor gewone dwergvleermuis. Het belang van het terrein als jachtgebied of als onderdeel van een vliegroute is echter niet significant en de eventuele functie wordt niet door de ontwikkeling aangetast. Bovendien zijn er voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving. Vaste verblijfplaatsen zijn niet aanwezig. Verplichtingen in het kader van de Ffw zijn voor deze soort (en voor andere vleermuissoorten) niet aan de orde.

In de watergangen in het plangebied komt de kleine modderkruiper (tabel 2 Ffw) voor. De gunstige staat van instandhouding van de soort als geheel komt niet in het geding bij aantasting van deze watergangen. Daarom en omdat de functionaliteit van het leefgebied niet aangetast wordt, kan met het uitvoeren van mitigerende maatregelen worden volstaan en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Bij demping van watergangen moet zorg gedragen worden voor het overzetten van een zo groot mogelijk deel van de aanwezige kleine modderkruipers en worden ook, in verband met de zorgplicht van de Ffw, zoveel mogelijk andere soorten van de aquatische fauna meegenomen. De geschikte periode voor het dempen van watergangen is in

beginsel de periode van 15 juli tot 1 november, met een voorkeur voor de maanden september en oktober. Dit is de periode tussen de voortplanting en de winterrust van vissen en amfibieën. In de maanden november en december kan worden gewerkt zolang de winterrust van vissen en amfibieën nog niet is ingetreden, dat wil zeggen, zolang de watertemperatuur boven de 10° C ligt. Het dempen en overzetten moet gebeuren volgens een ecologisch werkprotocol. Dit protocol moet gecontroleerd of opgesteld worden door een deskundige. Het ecologisch werkprotocol is tegelijk met het bestemmingsplan opgesteld en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet een deskundige aanwezig zijn.

In het plangebied komen naar verwachting vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn strikt beschermd door de Ffw; ontheffing wordt niet verleend. Er mag niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van vogels waarvan de vaste verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn, zijn niet aanwezig in het plangebied.

Andere juridisch zwaar beschermde soorten zijn niet in het plangebied aanwezig.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

4.3.3 Algehele conclusie

De ontwikkeling van de Klapwijkse Pier voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van soorten- en gebiedsbescherming. Uitzondering betreft de modderkruiper. Om de instandhouding van de modderkruiper niet aan te tasten wordt door de gemeente en de ontwikkelaar het ecologische werkprotocol (zie bijlage 6) gehanteerd zoals opgesteld door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum. Indien gewerkt wordt volgens het werkprotocol, leidt het aspect flora en fauna niet tot belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en 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.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het standpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. Dit akkoord is ondertekend door het kabinet, IPO, VNG en de Unie van

Waterschappen. 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 waterhuishoudkundig 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.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. grondwaterkwaliteit;
- c. bodemdaling;
- d. concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. verandering van positie en taken van de provincie;
- f. specifieke gebieden.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft

op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en 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.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone(s) en de kernzone die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Op 20 november 2009 is het Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het plan beschrijft de strategische keuzes van het Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Keurvergunning

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 15 december 2009 de gemeente Lansingerland een gevraagde keurvergunning voor de Meerpolder verleend. De aanvraag betrof het herinrichten van de waterhuishoudkundige structuur van de Meerpolder, onderdeel van de polder Berkel. Hiertoe worden wateren gegraven en gedempt, duikers en bruggen aangelegd en wijzigt de functie-indeling en daarmee de onderhoudssituatie van de wateren en kunstwerken.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

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:

- a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;

- b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Het maatregelenprogramma tot 2012 is vastgesteld in de eindrapportage van het Waterplan, die op 30 juni 2011 is vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het op 6 november 2008 door de gemeenteraad van Lansingerland vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) 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 is voornemens in de planperiode een afkoppelplan op te stellen om de mogelijkheden voor afkoppelen in beeld te brengen. 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. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van het maatregelenprogramma uit de eindrapportage van het Waterplan dat 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.

Veiligheid

De Klapwijkseweg, gelegen langs de zuidkant van het plangebied, is gelegen op een waterkering met veiligheidsklasse III (overschrijdingsfrequentie: 1 keer per 100 jaar). Deze polderkade heeft een kernzone van 22 meter en een beschermingszone van 15 meter. Deze zones zijn bestemd als "Waterstaat – Waterkering". Tegen de kade zal een kadeversterking middels een grondophoging worden aangebracht.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen in Polder Berkel; het vloerpeil van de gebouwen wordt 4,10 meter - NAP. Binnen het plangebied heerst een zomerpeil van 5,40 m - NAP en een winterpeil van 5,60 m - NAP. In de huidige situatie ligt er langs de westrand van het plangebied een watergang. Als gevolg van het plan vindt er een herinrichting plaats van de waterhuishoudkundige structuur. Hiertoe wordt een grote waterpartij gegraven die aan de noordwestzijde in verbinding staat met het water ten westen van de Oudelandselaan en aan de noordoostzijde met de watergang ten noorden van de Klapwijkse Zoom, ten oosten van de Parkstraat. Het waterpeil van de nieuwe waterpartij ligt op 5,50 m - NAP en varieert tussen de 5,40 m - NAP en de 5,60 m - NAP. De bodem van de waterpartij ligt op 6,50 m - NAP.

Waterberging

In het plangebied is een waterplas opgenomen voor waterberging. Bij de uitwerking van voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met voldoende waterberging, waarbij de norm voor stedelijke gebieden van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt aangehouden. Deze norm is bepaald op ten minste 325 m³ waterberging per ha per waterstaatkundige eenheid. Deze inhoudsnorm wordt vertaald in een minimum oppervlak aan te realiseren waterberging. De waterbergingscapaciteit dient mede voor de (tijdelijke) retentie van water binnen het gebied, ook in tijden van extreme of langdurige neerslag. Bij de toetsing van het te realiseren oppervlaktewater aan de ABC-bergingsnormen van Delfland kan de volgende opstelling worden gemaakt.

Brutovloeroppervlak plangebied	4 ha	
Bergingsnorm Hoogheemraadschap van Delfland		325 m ³ /ha
Maximaal toegestane peilstijging		0,4m
Oppervlaktewater Meerpolder – Klapwijkse Pier	0,85 ha	
Benodigde waterberging	1.300 m ³	
Werkelijke waterberging	3.410 m ³	
Werkelijke waterberging/ha		853 m ³ /ha
Verschil (overcapaciteit)		528 m³/ha

Na realisatie van de pieren zal circa 0,85 ha aan oppervlaktewater zijn gecreëerd. Rekening houdend met een maximale peilstijging van 0,4m komt dit overeen met een berging van circa 853 m³ per hectare. Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor het plangebied het gerealiseerde/te realiseren oppervlaktewater ruim voldoet aan de geldende norm: de overcapaciteit bedraagt 528 m³ per hectare. De binnen het plangebied te realiseren waterberging vormt voldoende capaciteit voor waterberging binnen het plangebied.

Riolering

Afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer; DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerharding en opritten valt, moet worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Er worden flauwe, natuurvriendelijke oevers gecreëerd, waardoor het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) geminimaliseerd wordt.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

De parkeerkelders komen te liggen in nieuw te creëren heuvels, waardoor ze maar net in het huidige maaiveld steken. Het bouwplan zal derhalve geen invloed hebben op grondwaterstromingen en grondwateroverlast valt niet te verwachten. Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast.

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 uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). De waterpartij is 1,2 - 1,5 m diep, waardoor een goede waterkwaliteit kan worden bereikt. De oevers van de nieuwe waterpartij krijgen bovendien een natuurlijk, moerasachtig karakter (plas-dras), waardoor het zelfreinigend vermogen van het water door de natuur in belangrijke mate wordt vergroot. Dit komt niet alleen ten goede aan de waterkwaliteit, maar ook aan de kwaliteit van de leefomgeving en de natuurwaarden. De waterpartij staat aan weerszijden in verbinding met andere watergangen in de polder, waardoor doorstroming mogelijk is; dit zorgt eveneens voor een betere waterkwaliteit. Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Natte natuur / verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingzone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (m.u.v. het vuilwater dat via de DWA wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Beheer en onderhoud

De in het plangebied gelegen watergang betreft een polderwatergang. Het onderhoud van deze watergang ligt bij de aanliggende eigenaren. Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

5.3 Conclusie

Binnen het plangebied wordt ruim voldaan aan de waterbergingseis. De eis bedraagt 325 m³ waterberging per hectare, daar waar 853 m³ per hectare mogelijk wordt gemaakt. Het aspect water vormt samen met het hier boven vermelde geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Een concept van deze waterparagraaf is voor informeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, opnieuw aan het Hoogheemraadschap voorgelegd waarbij een formeel, definitief positief advies is afgegeven.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

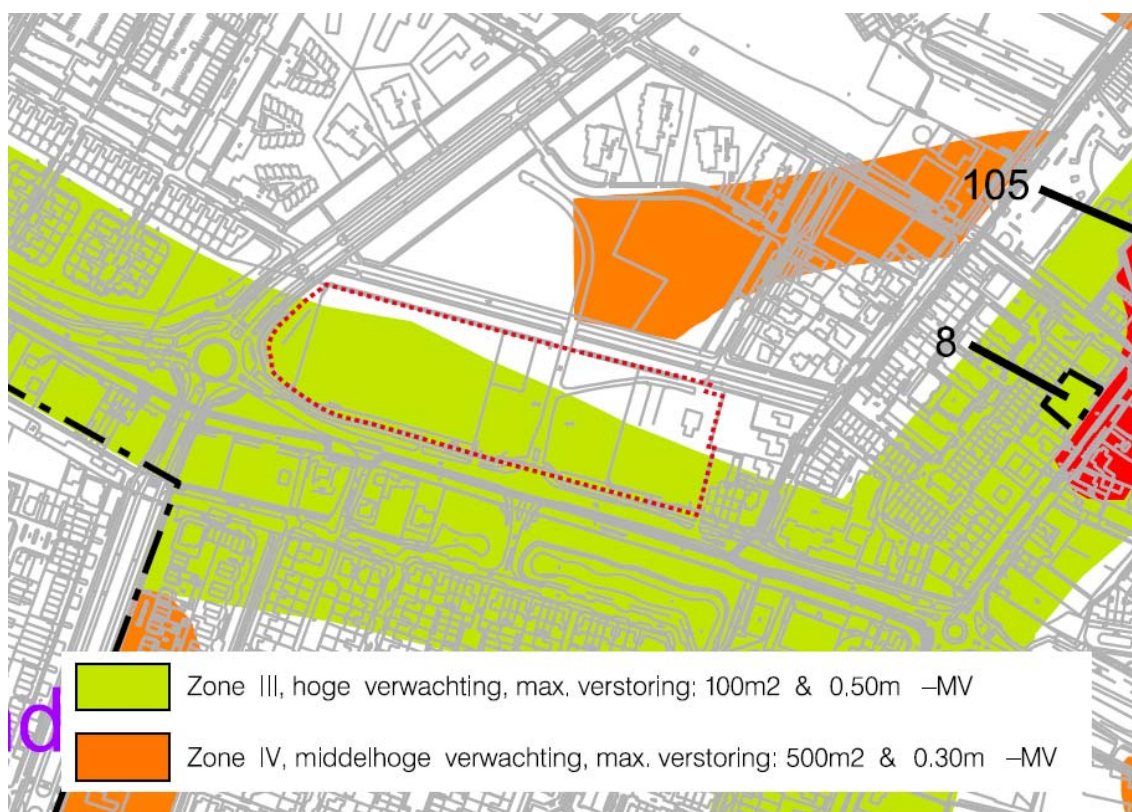
6.1.1 Kader

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 (concept) archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.



Afbeelding 7: een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 28 augustus 2012)

Op afbeelding 7 is te zien dat voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied een hoge verwachting geldt. Deze verwachtingswaarde houdt in dat, bij ingrepen vanaf meer dan 100 m² grondoppervlak en die dieper dan 50 cm onder het maaiveld reiken, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een ontwikkeling groter dan 100 m² en een bodemingreep die dieper reikt dan 50 cm beneden het maaiveld.

Voor het noordelijke gedeelte van het plangebied geldt volgens het gemeentelijk beleid geen verwachtingswaarde.

6.1.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de verwachtingswaarden is onderzoek⁶ uitgevoerd (bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van afwezigheid van landschappelijke waarden voor voormalige oppervlakten en de afwezigheid van archeologische indicatoren na uitvoering van acht boringen, binnen het plangebied geen archeologische vindplaatsen worden verwacht.

Conclusie

Gezien de afwezigheid van afzettingen die geschikt zijn geweest voor bewoning, en het ontbreken van archeologische indicatoren, wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Vertaling van de archeologische (verwachtings)waarden naar een bestemmingsplanregeling is met de uitvoering van dit archeologisch onderzoek ook niet benodigd.

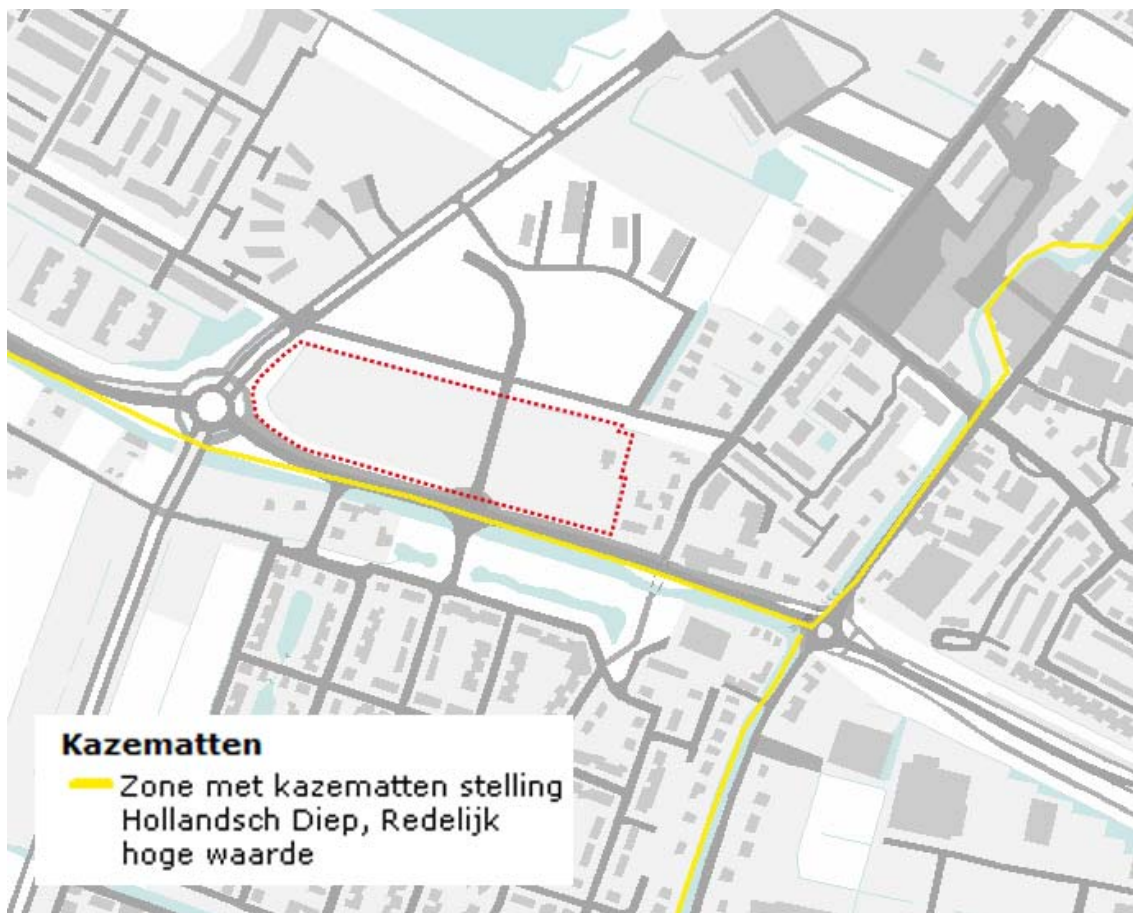
6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

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.

⁶ Vestigia BV, *Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen*, Rapportnummer: V925, d.d. 29 november 2011



Afbeelding 8: een uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart

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 opgesteld (vastgesteld d.d. 26 april 2012). Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden (afbeelding 8). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten zuiden van het plangebied: de Klapwijkseweg is gewaardeerd als een redelijk hoge waarde in een zone met kazematten en maakt onderdeel uit van de stelling van het Hollandsch Diep. Deze waarden worden met de realisatie van de Klapwijkse Pier niet aangetast en een vertaling in een bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

Conclusie

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

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 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.

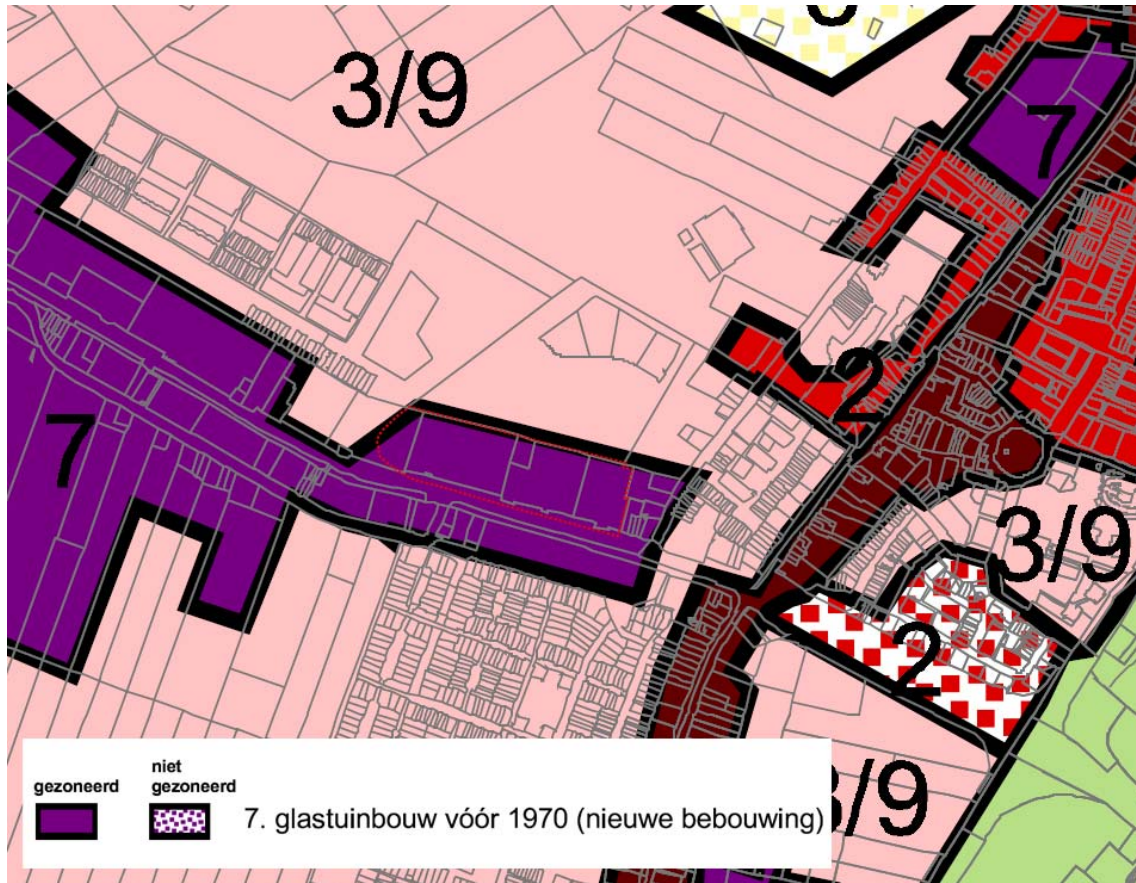
Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

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.

7.2.2 Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart

Om een beeld te krijgen van de bodemopbouw en -kwaliteit, wordt uitgegaan van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. Afbeelding 9 laat zien dat het plangebied is gelegen binnen zone 7 - glastuinbouw vóór 1970 (nieuwe bebouwing).



Afbeelding 9: uitsnede gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (zowel bovengronds als ondergronds), het plangebied is aangeduid met de dunne rode stippellijn

Glastuinbouwgebied van vóór 1970 dat in de nabije toekomst bebouwd gaat worden, wordt voor de bovengrond gekenmerkt als gebiedstype 2.2, wat betekent dat de bovengrond intensiever is belast met mogelijke verontreinigingen.

Voor de ondergrond is het gebiedstype vastgesteld op 1.2. (licht belast met mogelijke verontreinigingen). Voor deze zone (zone 7: 'Glastuinbouw van vóór 1970) ligt de 50-percentiel net boven de streefwaarde. Dit wil zeggen dat 50% van de waarnemingen boven de gewenste streefwaarde qua bodemverontreiniging ligt.

De bovengrond voor zone 7 is intensiever belast en licht verontreinigd. Voor glastuinbouw voor 1970 (nieuwe bebouwing) in de bovengrond wordt de grens tussen gebiedstype 1.2/2.2 (licht of intensiever belast) echter slechts met een minieme marge overschreden.

Onderzoek

Voor het westelijke deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd (bijlage 3). De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

In de bovengrond is voornamelijk zwak puin- en baksteenhoudend materiaal (sporen) gevonden. Asbestverdacht materiaal is niet op het maaiveld of in de boringen aangetroffen. Op twee plekken is zand, matig tot sterk puinhoudend, waargenomen. Dit is afwijkend van de overige grondslag. Daarnaast zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten vastgesteld.

Ter plaatse van de dijk is tijdens de sanering een restverontreiniging met PAK achtergebleven. Deze restverontreiniging levert geen gevaar op voor de volksgezondheid. De aanwezige puin- en afvalhoudende grond onder de voormalige terp is nog niet verwijderd. Dit wordt gedaan met het graven van de watergang.

Ook voor het oostelijk gedeelte van het plangebied is verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd (bijlage 4). De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Daarnaast zijn in het grondwater voor barium, molybdeen, nikkel en xylenen slechts lichte overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen. Voor deze lichte verontreinigingen wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

7.2.3 Conclusie

Met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De resultaten zijn getoetst aan en geschikt bevonden voor de toekomstige woonfunctie.

7.3. Akoestische aspecten

7.3.1 Kader

Behalve woonerven en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur, bevindt zich ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd (artikel 74 Wgh). Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. De definitie van stedelijk en buitenstedelijk gebied luidt volgens artikel 1 Wgh:

⁷ Ingenieursbureau Oranjewoud BV, *Verkennend bodemonderzoek tussen Klapwijksezoom en Klapwijkseweg ter Berkel en Rodenrijs*, Projectnummer: 232197, d.d. augustus 2010

⁸ BMA Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Klapwijkseweg 18D Berkel en Rodenrijs Gemeente Lansingerland*, rapportnummer: NEN.2011.0247, d.d. 29 november 2011

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden in stedelijk gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Op grond van het bovenstaande geldt voor de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan een onderzoekszone van 200 m (2x1 rijstrook, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Als er nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen wordt gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde (48 dB). Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er in beginsel maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten (artikel 110a, lid 5 Wgh) dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland (het college) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden (artikel 110a, lid 1 Wgh). Deze waarden mogen de maximale ontheffingswaarde (63 dB voor woningen) niet overschrijden.

Het gezondheidscentrum betreft geen geluidsgevoelig object op grond van artikel 1 Wgh en artikel 1.2 Bgh.

7.3.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. In dat onderzoek is uitgegaan van een enigszins andere ligging van de twee oostelijke pieren, dan de ligging op basis van de verbeelding. Deze beide pieren zijn enigszins in noordelijke richting verschoven. Omdat de geluidsbelasting door deze verschuiving afneemt is besloten het onderzoek niet aan te passen. Daarnaast is in het onderzoek uitgegaan van de verkeersgegevens voor het prognosejaar 2022. Deze modelgegevens worden ook representatief geacht voor het prognosejaar 2023, het tiende jaar na vaststelling van het plan.

De berekende geluidsbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde door het verkeer op de Klapwijkseweg en Oudelandselaan. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 58 dB voor de Klapwijkseweg en maximaal 54 dB voor de Oudelandselaan. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve overschreden.

Geconcludeerd wordt dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan een hogere waarde procedure nodig is. Bij deze procedure wordt getoetst aan de criteria en de aanvullende voorwaarden uit de gemeentelijke Beleidsnota Hogere Waarden (d.d. 1-9-2009). De resultaten uit het onderzoek in relatie tot de beleidsnota leiden tot de volgende conclusies.

- Voor de nieuwe woningen die in het plan zijn voorzien kan als ontheffingscriterium worden aangevoerd dat deze een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- Een hogere waarde moet worden vastgesteld als het aanleggen van een stil wegdek op de Klapwijkseweg en/of de Oudelandselaan onvoldoende resultaat oplevert;

⁹ KuiperCompagnons, *Milieuonderzoek bestemmingsplan "Meerpolder – Klapwijkse Pier"*, 25 juni 2012

- Schermmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet gewenst vanwege ernstige bezwaren vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke, vervoerskundige en financiële aard;
- De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt maximaal 63 dB voor de appartementen aan de zijde van de Oudelandselaan waardoor de geluidssituatie kan worden omschreven als tamelijk slecht.

Tevens dient de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenverblijfsruimte te worden gewaarborgd. Uit het onderzoek en de thans bekende bouwtekeningen blijkt dat niet voor alle woningen kan worden voldaan aan de voorwaarden van een geluidluwe gevel en dito buitenruimte. De hoekappartementen in de pieren hebben niet in alle gevallen een geluidluwe gevel. Dit betreft in Pier 2, 3, 4 en 5 alleen de woningen aan de zijde van de Klapwijkseweg. Voor Pier 1 betreft dit ook de hoekwoningen langs de Oudelandselaan. Alhoewel nog geen definitieve bouwplannen beschikbaar zijn, zal in diverse gevallen ook de buitenruimte worden gesitueerd aan de hoogstbelaste zijde. Dit betekent dat bij de hogere waarde procedure wordt afgeweken van de voorwaarden uit de Beleidsnota Hogere Waarden. Door KuiperCompagnons is een onderbouwing gegeven waarom het in deze situatie gerechtvaardigd is af te wijken van het beleid. Deze motivatie is opgenomen in de notitie 'Afwijking voorwaarden uit de 'Beleidsnota Hogere Waarden' voor nieuwbouw binnen plan 'Meerpolder - Klapwijkse Pier' van 30 augustus 2012. Deze notitie is als bijlage 7 bij dit plan gevoegd. De belangrijkste conclusies uit deze motivatie zijn hieronder beschreven.

Bronmaatregelen in de vorm van een stil wegdek volstaan in dit geval niet om de geluidsbelasting in voldoende mate te reduceren. Omdat ter plaatse van Pier 1 een rotonde in het tracé van de Klapwijkseweg is gelegen, kan hier geen stil wegdek worden toegepast. Aangezien het beheer van de Klapwijkseweg thans nog in handen ligt van de provincie laat deze situatie het minder makkelijk toe een stil wegdek toe te passen.

Het toepassen van een wal/scherm met een hoogte van 1,5 m langs de Klapwijkseweg leidt alleen tot een geringe verlaging van de geluidsbelasting op de begane grond en de eerste verdieping. Als stedenbouwkundig uitgangspunt geldt dat vanaf de Klapwijkseweg een doorzicht moet bestaan naar het achterliggende gebied. De bestaande open bebouwingsstructuur langs de Klapwijkseweg wordt binnen dit plan doorgezet. Het realiseren van (hoge) schermen/wallen is om deze reden dan ook niet gewenst.

Het realiseren van aaneengesloten bebouwing evenwijdig aan de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan is vanwege de gewenste transparantie naar het achterland niet gewenst. In dat geval zou door de bouwvorm wel kunnen worden voldaan aan de voorwaarde dat de woningen dienen te beschikken over een geluidluwe zijde. Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Klapwijkse Pier is de prijsvraag die in 2007 is uitgeschreven door de gemeente. Hieruit vloeit de opzet voort met de vijf gebouwen. Met name de stedenbouwkundige opzet van hoge bebouwing nabij de Oudelandselaan en een aflopend volume als overgang naar het bestaande dorp is een belangrijk element.

Als laatste is het beperken van de verkeersintensiteit op de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan niet mogelijk. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van de gemeente Lansingerland.

Akoestische en niet-akoestische compensatie

Omdat niet in alle situaties kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het Hogere Waarden beleid, is waar mogelijk akoestische compensatie toegepast. Dit betreft bijvoorbeeld de collectieve buitenruimte die in Pier 1 wordt gecreëerd in de binnenhof. Deze ruimte is bereikbaar voor alle woningen. Daarnaast worden de plafonds van de balkons voorzien van een absorberend materiaal om hinderlijke reflecties tegen te gaan op de onder dit plafond gelegen balkons. Ook is er sprake van grote balkons (van 10 m² tot circa 40 m²) die goed bezond zijn, zodat het buitenruimten zijn met veel kwaliteit. Voorts worden zwevende dekvloeren toegepast waardoor het contactgeluid tot een minimum wordt beperkt.

Met betrekking tot niet-akoestische compensatie kan worden gedacht aan de positieve omgevingskwaliteiten als veel groen, het landschap dat zich uitstrekt over de parkeergarage, het water, het gezondheidscentrum in Pier 1 en de centrumvoorzieningen in Berkel en Rodenrijs op loopafstand.

Toepassing van de maatregelen leidt er toe dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is daarom definitief geworden.

7.3.3 Conclusie

Ondanks het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde is door het toepassen van akoestische compensatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als:

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

- projectsaldering wordt toegepast.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ niet worden overschreden. Daardoor levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

7.5 Milieuzonering

7.5.1 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.

7.5.2 Onderzoek

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig, welke een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

De agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zijn beëindigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig die een milieucirkel hebben die zich tot in het plangebied uitstrekt.

7.5.3 Conclusie

Het stellen van nadere eisen aan de planrealisatie in verband met milieuzonering is niet nodig.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

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

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

7.6.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is een drietal potentiële risicobronnen aanwezig. Het gaat om:

- Aardgasleiding;
- Transport over de N472;
- Luchthaven Rotterdam The Hague Airport.

Aardgasleiding

In het voorgaande bestemmingsplan “Meerpolder” (2001) is ter hoogte van het plangebied een aardgasleiding bestemd. Deze aardgasleiding is echter niet meer in werking, omdat deze circa 6 jaar geleden volgedammerd is (volgespoten met gasbeton). In bijlage 8 is een e-mail opgenomen waaruit blijkt dat de leiding is volgedammerd en niet meer geschikt is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft geen omleidingsroute, de leiding was nergens meer op aangesloten. De leiding zal op termijn door de gemeente worden verwijderd. Hierdoor is deze leiding in principe geen relevante risicobron.

Omdat de leiding niet tot de algemene bepalingen gerekend dient te worden uit artikel 1 van het Bevb valt de leiding formeel niet onder de werking van het Bevb. De definitie van buisleiding luidt namelijk: “leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen”. De leiding is niet bestemd en wordt niet gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen, omdat deze geen verbinding meer uitmaakt van het leidingstelsel en volgedammerd is. Derhalve is het Bevb niet aan de orde en behoeft een verantwoording niet te worden opgesteld. Vanuit de leiding gelden geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Transport over de N472

De Klapwijkseweg (N472) is ter hoogte van het plangebied een transportroute van gevaarlijke stoffen. De N472 is geen grootschalige doorgaande route, maar fungeert als een route voor lokaal transport ter bevoorrading van het tankstation Van de IJssel. Beredeneerd vanuit deze inrichting, is daarmee sprake van transport van brandbare vloeistoffen (stofgroepen LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) over de N472.

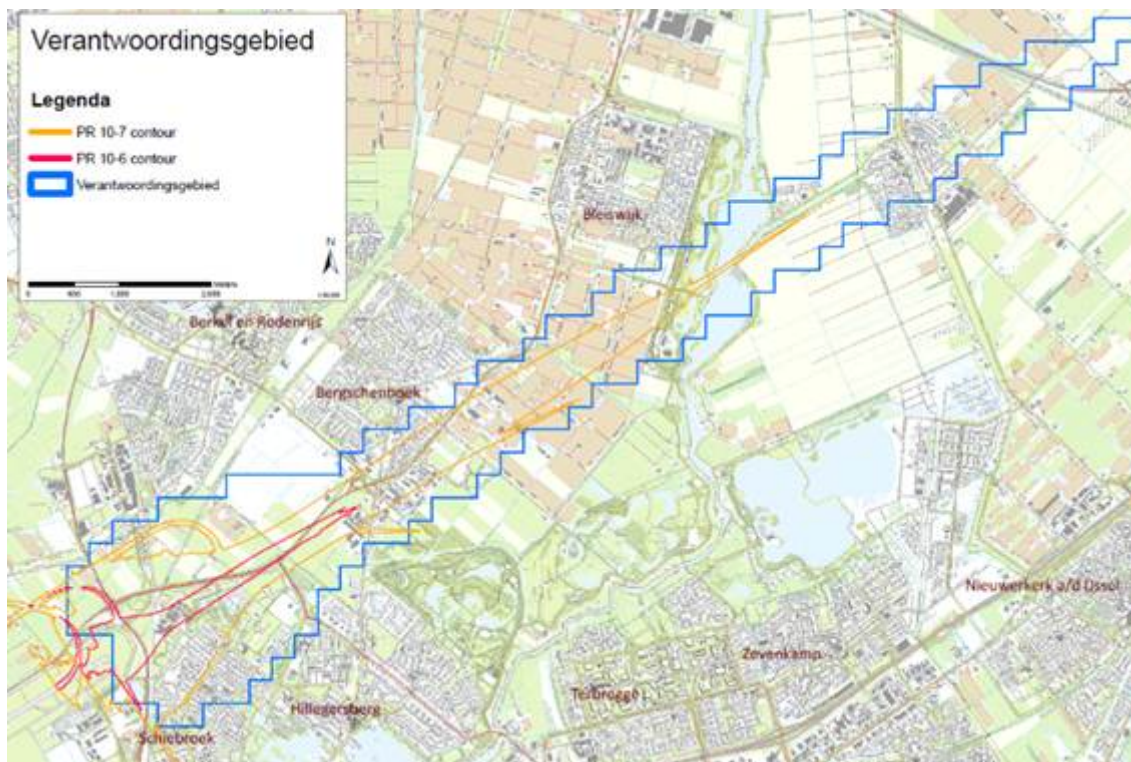
Nu de gehele Provincialeweg N471 is opengesteld, bestaat de intentie om de Klapwijkseweg over te dragen aan de gemeente. Wat betreft de bevoorrading van het tankstation vinden geen wijzigingen plaats.

In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico.

De stofgroep GF3 wordt met name vervoerd binnen de gemeente ter bevoorrading van de tankstations Van de IJssel aan de Wilgenlaan 3 en Bergweg-Zuid 70. Beide tankstations hebben een doorzet van 999 m³. Voor een dergelijke doorzet wordt doorgaans een maximum van 70 leveringen per jaar gerekend. Daarvan zal een gedeelte over de Klapwijkseweg worden vervoerd. Het worst-case scenario is dat jaarlijks 140 transporten over de Klapwijkseweg plaatsvinden.

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) is opgenomen dat in sommige gevallen de berekening van het groepsrisico achterwege kan blijven. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn drempelwaarden opgenomen om te bepalen of een risicoberekening zinvol is. Voor een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur) geldt dat geen sprake is van een PR 10⁻⁶ contour. De afstand van de as van de Klapwijkseweg tot de dichtstbijzijnde kwetsbare objecten bedraagt circa 20 meter. De jaarintensiteit van GF3 bedraagt maximaal 140 transporten. Voor wat betreft het groepsrisico wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden wanneer een dichtheid van maximaal 200 personen per hectare aanwezig is. Een dergelijke dichtheid komt overeen met een hoogstedelijke omgeving waarbij hoogbouw aanwezig is. Deze dichtheid wordt ter plaatse van het plangebied niet gehaald. Hierdoor kan gesteld worden dat het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde en dat een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is.

In aanvulling op deze motivering geeft de Veiligheidsregio in haar advies aan dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over de N472 gelden geen belemmeringen voor het plan.



Afbeelding 10: PR-contouren Rotterdam The Hague Airport

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Ten zuidwesten van Berkel en Rodenrijs ligt luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. Het plangebied is buiten de relevante risicocontouren van Rotterdam The Hague Airport gelegen. Vanuit deze risicobron gelden dan ook geen belemmeringen voor het plan. Voor de overige milieuaspecten rondom deze luchthaven wordt verwezen naar paragraaf 7.7.

7.6.3 Conclusie

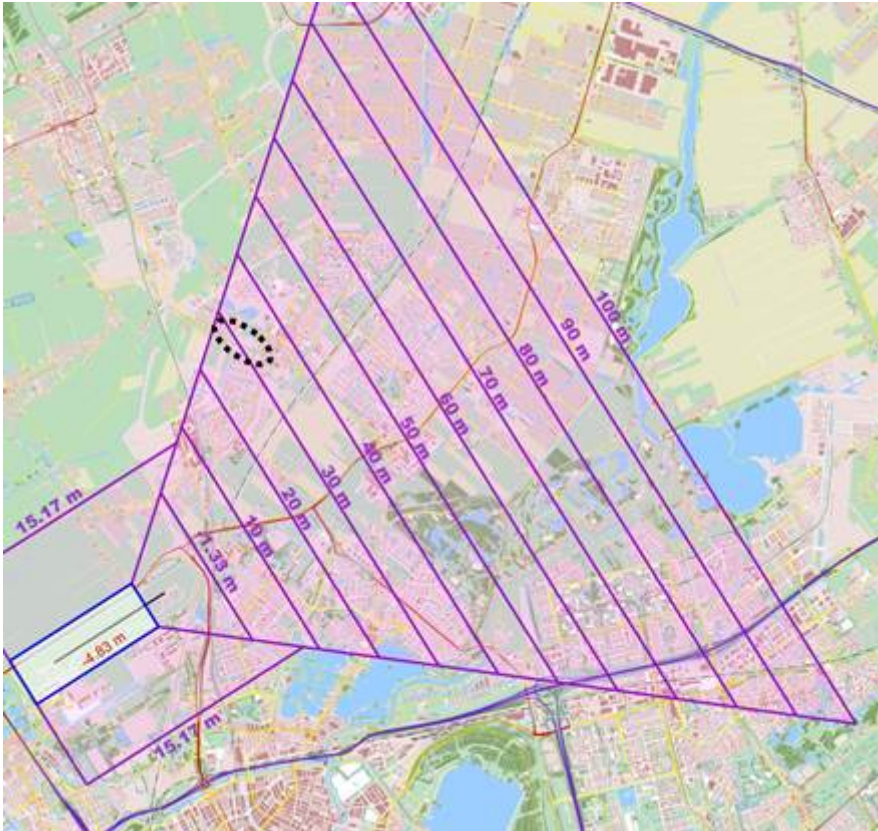
Op grond van het bovenstaande heeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het aspect ‘externe veiligheid’. Het aspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

7.7 Overige belemmeringen

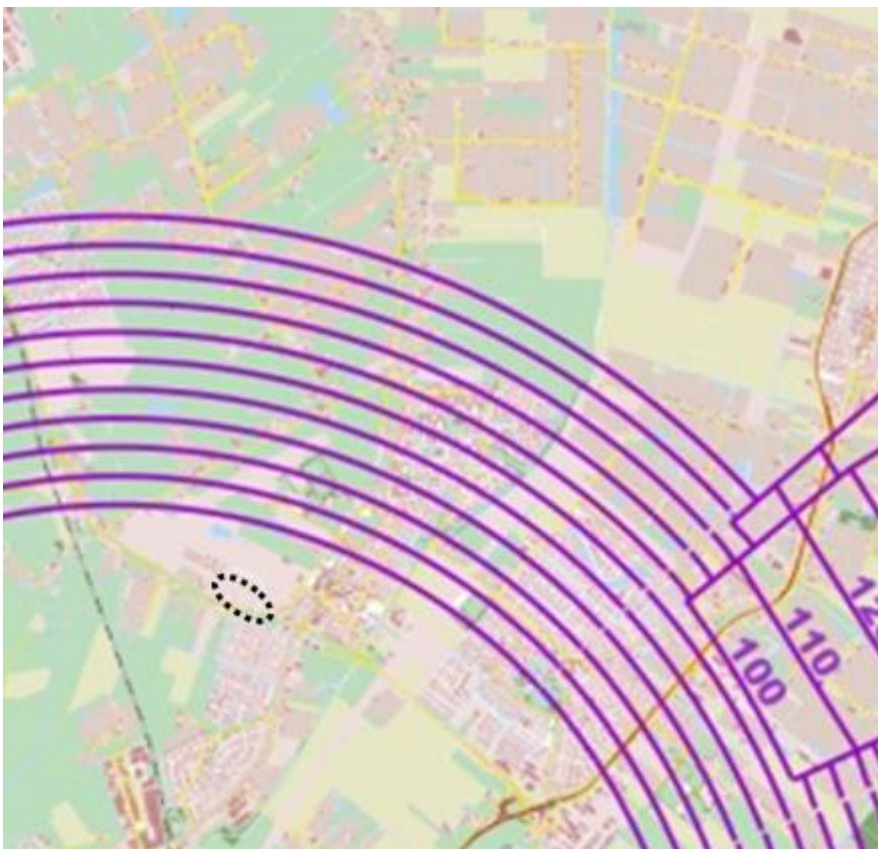
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Planologisch relevante kabels en leidingen

Naast de in paragraaf 7.6 al genoemde aardgastransportleiding onder de Klapwijkse Zoom, zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen die een beschermende regeling behoeven.



Afbeelding 11: CNS (ILS) contouren Rotterdam The Hague Airport



Afbeelding 12: uitsnede kaart invliegfunnel met globale ligging plangebied

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten zuidwesten van Berkel en Rodenrijs ligt luchthaven "Rotterdam The Hague Airport". 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 verstoringe 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 meerdere toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (zie afbeelding 11), namelijk in die van 20 tot 40 meter. De feitelijke bebouwing is gelegen in die van 30 tot 40 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan wordt echter geen bebouwing hoger dan 30 meter toegestaan. Er worden zodoende binnen het plangebied geen gebouwen en bouwwerken toegestaan waarvan de maximale hoogten de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur doorsnijden. Een nadere toetsingsregeling is dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt in algemene zin de bouw van antennemasten mogelijk van 45 meter in de algemene afwijkingsregels. Echter hiervoor geldt dat indien de gemeente voornemens is een dergelijk mast te plaatsen, ingevolge het bestemmingsplan de LVNL moet worden gehoord.

Akoestiek

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'akoestiek' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 Ke-contour. Deze 35 Ke-contour valt niet over het onderhavige bestemmingsplangebied en levert derhalve geen beperkingen op.

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 55 meter-zone van de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport, zoals blijkt uit afbeelding 12. Deze hoogte moet worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: 4,40 m - NAP. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen van die hoogte mogelijk

gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

7.8 Duurzaamheid

7.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyoto doelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto protocol.

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. Duurzaamheid maakt bij de gemeente Lansingerland onderdeel uit van de ambities uit het collegeprogramma en wordt gehanteerd als leidend principe, of het nu gaat om energiegebruik, woningbouw of sociale structuren.

7.8.2 Afweging en conclusie

Bij nieuwbouw bestaan er kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door bijvoorbeeld rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van woningen, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.

- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmtelevering door gebruik van restwarmte: Een voorbeeld hiervan is het gebruik in woningen of bedrijven van restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitscentrales, industrie en afvalverbranding.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassa-centrales en warmtepompen.

Verder kunnen stedenbouwkundige eisen worden opgenomen, die tevens bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Hieronder staan enkele voorbeelden genoemd.

- Het is mogelijk om als randvoorwaarde vast te leggen dat de bebouwing, dakhelling, nokrichting in zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit kan bijvoorbeeld door de rooilijnen vast te leggen. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.
- De bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energithema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met het voorgaande, al was het vanwege de omgeving (ligging aan de weg en stedenbouwkundige inpassing) niet mogelijk om alle uitgangspunten in het ontwerp mee te nemen.

Materiaalgebruik

Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitlogbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

Grondstoffen

Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

Uitlogbare materialen

Onder het toepassen van uitlogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lansingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: polyester, staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA.

FSC-hout

FSC is het enige keurmerk voor bosbeheer dat echt onafhankelijk, internationaal en operationeel is. FSC is met haar 10 principes eenduidig in de definiëring van wat goed beheerd bos is. Een product dat het FSC-keurmerk draagt, is daarom gegarandeerd vervaardigd uit hout afkomstig uit goed beheerd bos. FSC is de enige organisatie die een certificeringschema heeft opgesteld voor alle soorten bossen en plantages dat wereldwijd kan worden toegepast. De succesformule van het onafhankelijke FSC-keurmerk schuilt erin dat zowel alle grote milieu- en ontwikkelingsorganisaties in de wereld als het (internationale) bedrijfsleven zich achter het FSC-keurmerk scharen.

FSC heeft 10 principes voor goed bosbeheer opgesteld:

1. Het bosbeheer moet de nationale wetten evenals internationale afspraken en overeenkomsten, en de principes en criteria van FSC respecteren.
2. Het gebruik en eigendom van het bos zijn vastgelegd en rechtsgeldig.
3. De rechten en gebruiksrechten van inheemse volkeren worden erkend en gerespecteerd.
4. Bosbeheer is gericht op het handhaven of verbeteren van het lange termijn welzijn van bosarbeiders en lokale gemeenschappen in sociale en economische zin.
5. De bosproducten en -diensten moeten efficiënt gebruikt worden, opdat de economische, ecologische en sociale voordelen worden veiliggesteld.
6. De ecologische functies en biodiversiteit van het bosgebied worden beschermd.
7. Er is een duidelijk beheerplan op schrift, waarin doelen en middelen uiteengezet zijn.
8. De sociale, economische en ecologische gevolgen van de activiteiten in het bos worden regelmatig gecontroleerd.
9. Bossen met hoge natuurwaarde moeten behouden en op hun waarde geschat worden.
10. Plantages moeten een aanvulling vormen op natuurlijke bossen, maar mogen natuurlijke bossen niet vervangen en moeten in overeenstemming met principes 1 t/m 9 beheerd worden.

Bij de nieuwbouw wordt uiteraard toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Diverse uitvoeringsaspecten zoals hierboven omschreven kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

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.

Terzake de realisatie van het project Klapwijkse Pier is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de bouw van de Klapwijkse Pier wordt voorzien in de regionale behoefte aan nieuwe woningen. Daarnaast wordt aangesloten op de al aanwezige stedenbouwkundige structuur, onder andere van de wijk Meerpolder. In het voortraject is met bewoners van de Klapwijkseweg en Westersingel overleg geweest en zijn met hen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de Klapwijkse Pier. Zo is afgesproken dat binnen een zone rondom de meest nabij gelegen woning, geen bebouwing en ook geen balkons mogen worden gerealiseerd. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan expliciet geregeld.

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 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 Voorbereidings- en voorontwerpfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 14 december 2011.

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 van het vooroverleg zijn van de volgende vier instanties overlegreacties ontvangen, welke als bijlage 9 bij de toelichting zijn opgenomen:

- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Provincie Zuid-Holland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- DCMR Milieudienst Rijnmond.

Hieronder zijn de ontvangen overlegreacties kort samengevat en voorzien een gemeentelijke reactie, waarbij gemotiveerd is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan is overgegaan.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies op het voorontwerpbestemmingsplan. Aan alle aspecten van een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

Reactie/conclusie

Het positieve wateradvies wordt verwerkt in de waterparagraaf (hoofdstuk 5).

2. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

De Provincie geeft aan dat in het plangebied een gasleiding is gelegen die niet meer in gebruik is. De verwachting is dat de gasleiding ook in de toekomst niet meer in gebruik genomen gaat worden. De gasleiding is derhalve niet opgenomen op de risicokaart. Niettemin dient het bestemmingsplan toch te voldoen aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Met verwijzing naar artikel 15 van het Bevb verzoekt de provincie het be-

stemmingsplan overeenkomstig het genoemde artikel aan te passen. Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Voor het overige is het plan conform dit beleid.

Reactie/conclusie

Deze aardgasleiding is niet meer in werking, omdat deze circa 6 jaar geleden volgedammerd is (volgespoten met gasbeton). De leiding zal op termijn door de gemeente worden verwijderd. Hierdoor is deze leiding in principe geen relevante risicobron. Een en ander zal worden aangegeven in paragraaf 7.6 van de toelichting.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De Veiligheidsregio heeft met betrekking tot het voorliggende plan geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Voor nadere advisering ten aanzien van de invulling van de mogelijkheden voor de hulpverlening zoals bluswatervoorziening en bereikbaarheid in en rond het plangebied, verzoekt de Veiligheidsregio contact op te nemen met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord.

Reactie/conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Samenvatting

De Milieudienst geeft aan dat er een aardgasleiding binnen het plangebied is gelegen, welke momenteel niet meer in gebruik is. Indien de leiding ten minste 3 jaar buiten gebruik is, kan ontheffing worden gevraagd aan de minister voor het uitvoeren van een GR-verantwoording. Uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt echter niet duidelijk of de leiding inderdaad al meer dan 3 jaar buiten gebruik is en of deze ontheffing is gevraagd en verleend.

Daarnaast geeft DCMR aan dat het onduidelijk is of de bodem geschikt is voor woningbouw. DCMR verzoekt de actuele bodemrapporten aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Reactie/conclusie

Deze aardgasleiding is niet meer in werking, omdat deze circa 6 jaar geleden volgedammerd is (volgespoten met gasbeton). De leiding zal op termijn door de gemeente worden verwijderd. Hierdoor is deze leiding in principe geen relevante risicobron. Een en ander zal worden aangegeven in paragraaf 7.6 van de toelichting.

Conform de reactie van DCMR zijn de bodemrapportages toegevoegd aan het bestemmingsplan. De resultaten van de onderzoeken zijn getoetst aan en geschikt bevonden voor de toekomstige woonfunctie. DCMR heeft in een reactie laten weten geen verdere problemen te voorzien voor wat betreft de bodemkwaliteit.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

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 en vond ook via elektronische weg plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan is in februari – maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, kon het plan ongewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad heeft het plan op 27 juni 2013 ongewijzigd vastgesteld.

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

BIJLAGEN

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Water	12
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	18
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	19
Artikel 7	Antidubbelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Algemene procedureregels	27
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	30

Bijlage bij de regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Meerpolder - Klapwijkse Pier" van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0125-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan- en uitbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel:

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw;

1.7 achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achtergevelachterste bouwgrens van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.8 ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - a. het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - b. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bedrijf aan huis:

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

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

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

1.13 bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.14 bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.16 beroep aan huis:

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

1.17 beroepsmatige activiteiten:

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

1.18 beroepsmatige werkruimte:

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

1.19 bestaande bebouwing:

bebouwing, die ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens een (op basis van één van deze wetten verleende) vergunning;

1.20 bestaand gebruik:

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw:

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

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag, laag:

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

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstellen ten verkoop en geen sprake is van het plaatse leveren en afhalen van goederen;

1.32 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een uitzendbureau, een bankfiliaal, een makelaar, een reisbureau, een kapsalon en een apotheek;

1.33 erf:

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

1.34 erfafscheiding:

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

1.35 erfbouwing:

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.36 gastouderopvang:

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

1.37 gebouw:

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

1.38 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.39 geluidsgevoelig object:

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

1.40 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.41 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.44 kap:

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

1.45 kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.46 kinderopvang:

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

1.47 kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

1.48 kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten;

1.49 maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet-zelfstandige dienstverlening en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening;

1.50 milieucategorie:

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

1.51 nok:

het hoogste punt van de kap van een gebouw; waar de hellende dakvlakken elkaar raken;

1.52 onderhuis:

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

1.53 onderkomen:

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

1.54 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats met maximaal twee aaneengesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend);

1.55 (para)medische voorzieningen:

Medische voorzieningen:

Voorzieningen gericht op de geneeskunde;

Paramedische voorzieningen:

Voorzieningen, die zijn verwant aan vakken en beroepen die rechtstreeks of zijdelings met de geneeskunde samenhangen zonder er specifiek toe te behoren zoals fysiotherapeut, ergotherapeut, logopedist, diëtist, mondhygiënist et cetera;

1.56 peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
4. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 - a. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 - b. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
 - c. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

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

1.57 perceel:

zie 'bouwperceel';

1.58 perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens';

1.59 peuterspeelzaal:

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

1.60 prostitutie:

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

1.61 recreatief gebruik:

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten;

1.62 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;

1.64 straatmeubilair:

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

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

1.65 verbeelding:

de kaart van het bestemmingsplan "Meerpolder - Klapwijkse Pier", bestaande uit 1 kaartblad;

1.66 voorgevel:

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is (zijn) op het openbaar gebied;

1.67 voorgevelrooilijn:

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

1.68 Wet geluidhinder:

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

1.69 woning:

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

1.70 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen;

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 de bebouwde oppervlakte:

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

2.4 de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 de bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte:

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

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.9 de (grond)oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. water;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. ontsluitingen ten behoeve van calamiteitenverkeer;

met de daarbij behorende:

- i. kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding (waterberging,-aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.);
- c. groenvoorzieningen;
- d. taluds.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 onder b, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon uitgesloten' balkons ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' niet zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouwregels voor de bouw van bruggen, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

4.4.2 Vergunning

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. water.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'gezondheidszorg' zijn de gronden, uitsluitend op de begane grondlaag, tevens bestemd voor (para)medische voorzieningen;
- b. 'parkeergarage' zijn de gronden tevens bestemd voor (al dan niet ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' hoofdgebouwen uitsluitend in gestapelde vorm mogen worden gebouwd bestaande uit minimaal twee bouwlagen;
- c. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven, mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven; waarbij geldt dat een goot van een hoofdgebouw alleen mag worden gerealiseerd aan de naar de Klapwijkseweg of Klapwijksezoom georiënteerde zijde van het bouwvlak;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, mogen de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nok uitgesloten', is de nok van een hoofdgebouw niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' mag tevens maximaal 1300 m² en uitsluitend op de begane grondlaag, worden gebouwd voor (para)medische voorzieningen.

5.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

5.2.4 Parkeergarage

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2 en 5.2.3, zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, al dan niet ondergronds, waarbij geldt dat:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- b. niet dieper mag worden gebouwd dan 4,90 m - NAP, waarbij ondergeschikte bouwdelen zoals heipalen en poeren buiten beschouwing worden gelaten.

5.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

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

5.2.6 *Bestaande bouwwerken*

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 5.2.1 t/m 5.2.5, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Parkeergarage*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het verhogen van de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met maximaal 10%, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast.

5.3.2 *Andere bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van vlaggenmasten en lantaarnpalen tot een bouwhoogte van 8 m.

5.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

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

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels', lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.

5.4.2 *Beroep aan huis*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels', lid 1, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);

- b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg', uitsluitend op de begane grondlaag, voor maatschappelijke voorzieningen, indien:

- a. de (para)medische voorzieningen als bedoeld in lid 5.1.2 onder a. feitelijk en duurzaam zijn beëindigd.

5.5.2 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de als bijlage 1 bij deze planregels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden, op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

5.5.3 Detailhandel bij beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

5.5.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9 'Algemene gebruiksregels', lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

6.4.2 Vergunning

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouwwerken

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

8.2.1 Hoogte

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

8.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. balkons, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2,5 m; behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon uitgesloten' waar balkons niet zijn toegestaan;

buiten beschouwing gelaten.

8.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

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

8.3 Aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

8.4 Nadere eisen

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

9.2 Gebruik van onbebouwde gronden

9.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

9.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 9.2.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

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

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 9.2.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

9.3 Gebruik van bouwwerken

9.3.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

9.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 9.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 5, 'Wonen', het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- c. vuurwerk op te slaan;
- d. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;

- e. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

9.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

9.5 Parkeren

Ten behoeve van woningen en (para)medische voorzieningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij als uitgangspunt de volgende parkeernorm dient te worden aangehouden:

- a. 1,8 parkeerplaats per woning (appartement);
- b. 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak bij (para)medische voorzieningen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van:
 1. (bouw)aanduidingen;
 2. goothoogte;
 3. bebouwingspercentage (mits passend binnen het bouwvlak);
indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 10% bedragen. De grens van een bouwvlak en de maximale bouwhoogte mogen niet worden overschreden;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in lid 8.2.2 onder a en b, waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter; dit geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon uitgesloten';
- e. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan , op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur, en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- f. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

10.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

11.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

- a. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en, indien nodig, een andere deskundige instantie inzake de veiligheid van leidingen, zoals de DCMR;
- b. het geheel verwijderen en/of wijzigen van aangegeven functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

11.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels bij het stellen van nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit;
- e. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

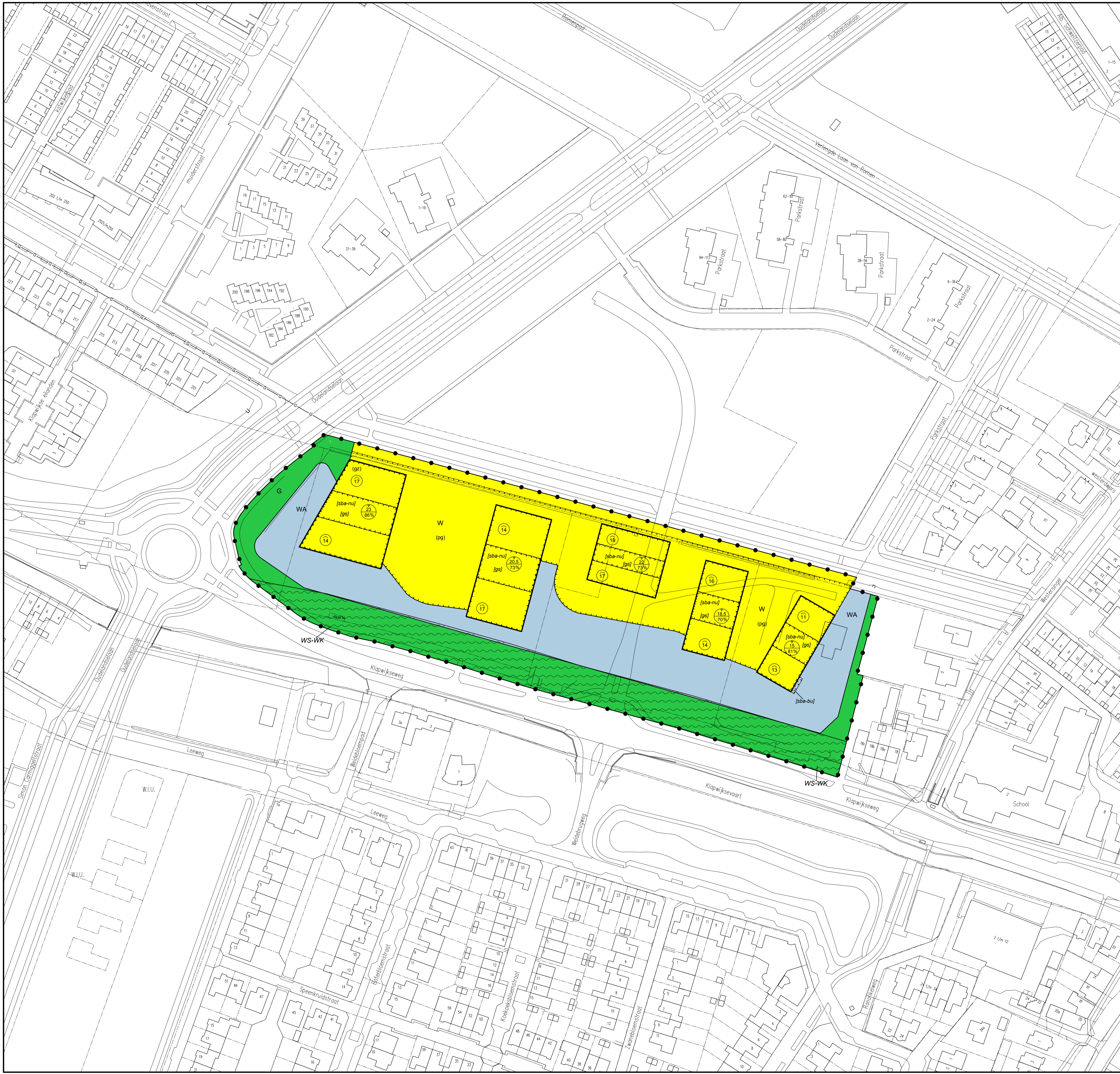
Regels van het bestemmingsplan "Meerpolder - Klapwijkse Pier".

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1:
Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven
en beroepen

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
65-66-67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	+0	0			+0	+	+P	+		
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0		10		1	1P	1		
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0		10		1	1P	1		
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0		10		1	1P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0		10	D	1	2P	1		
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	+0	0		+0		+	2P	+		
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0		10		1	2P	1		
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	+0	0		+0		+	2P	+		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	+0	0		+0		+	1P	+		
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES												
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0		10		1	1P	1		
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheeken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0		10		1	2P	1		
926	931	H Golfbanen	0	0	+0	0		+0		+	2P	+		
926	931	0 Schietinrichtingen:												
926	931	2 -binnenbanen: boegbanen	0	0	+0	+0		+0		+	1P	+		
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301-3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	+0	0		+0		+	1P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	+0	0		+0		+	1P	1		
9303	9603	0 Begravenisondernemingen:												
9303	9603	1 -uitvaartcentra	0	0	+0	0		+0		+	2P	1		
9303	96031	2 -begraafplaatsen	0	0	+0	0		+0		+	2P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	+0	0		+0	D	+	1P	1		

VERBEELDING



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Funcieaanduidingen**
- (gz) gezondheidszorg
 - (pg) parkeergarage
- Bouwlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [gs] gestapeld
 - [sba-bu] specifieke bouwaanduiding - balkon uitgesloten
 - [sba-nu] specifieke bouwaanduiding - nok uitgesloten
- Maatvoeringen**
- maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximale goothoogte (m)

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

VASTGESTELD

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Meerpolder - Klapwijkse pier

IDN

WERKNR. 124.425.04

SCHAAL 1:1000

DATUM 27 juni 2013

GETEKEND whl / ak

NL.IMRO.1621.BP0125-VAST

FORMAAT A1

PROJECTMAP

BESTAND

BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nellewieg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

DATUM PLOT 6-2-2013
USER Absor