

Bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A”



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A”

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0169-VAST
Datum: 23 februari 2017

**Adviesbureau
BOdG ruimtelijk advies**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	23 juli 2015		
	22 oktober 2015		
Voorontwerp	26 april 2016		
• Inspraak	24 mei – 21 juni 2016		
• Overleg	17 mei – 27 juni 2016		
Ontwerp	4 augustus 2016		
Vaststelling	23 februari 2017		

Projectleider gemeente: Gauke van Rij
 Contactpersoon gemeente: Reint Honders

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Bij het plan behorende stukken.....	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Geldende ruimtelijke planregeling.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Historische context Bergschenhoek.....	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Planbeschrijving.....	9
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Water	28
4.6	Ecologie	30
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.9	Besluit m.e.r.	37
5	UITVOERBAARHEID	38
5.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Opzet van de planregels.....	40

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (APART BIJGEVOEGD):

1. Buro DB, Hoeksekade-Noord Lansingerland; Onderzoek verkeer, 30 september
2. Inventerra, Notitie Hoeksekade 105 te Bergschenhoek, 21 juli 2015, projectnummer 15-2007.1.2015, kenmerk RPT15180903-03.
3. Inventerra, Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek Hoeksekade te Bergschenhoek, 25 april 2016, rapportnummer: 15-2007-R01JV.
4. Het GeluidBuro, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting tgv wegverkeer op het plan Hoeksekade-Noord Lansingerland, 1 oktober 2015, kenmerk 2661 JL - xx Hoeksekade WO 001-01-10-15 V1.1.

5. AVIV, Externe veiligheid RtHA; Bestemmingsplan Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A te Bergschenhoek, 20 juli 2016, projectnummer: 163143.
6. ATKB, Watertoets Hoeksekade Noord te Bergschenhoek, 15 september 2015, kenmerk: 20141114/rap01.
7. Buro Maerlant, Bergschenhoek Hoeksekade; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, 15 oktober 2015.
8. Buro Maerlant, Bergschenhoek Hoeksekade; Nader onderzoek vleermuizen, vogels en vissen, 15 juli 2016.
9. SPA Ingenieurs, Milieuzonering Bergschenhoek, Hoeksekade (ong), 25 april 2016, rapportnummer 20140542.R01g.
10. Gemeente Lansingerland, Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A", augustus 2016.
11. Gemeente Lansingerland, Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A", november 2016.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

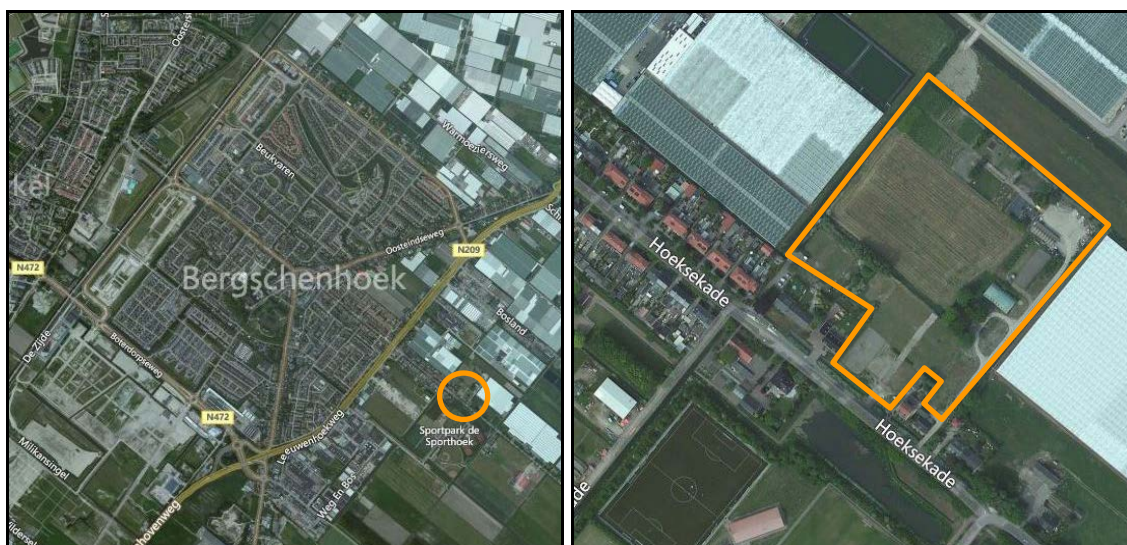
Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad op 30 juni 2011 om de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als mogelijk ontwikkellocatie voor woningbouw, hebben de eigenaren van de gronden het voornemen opgevat om te gaan herontwikkelen. Vastgoed Batenburg – zelf ook eigenaar van een deel van de gronden en gemachtigde voor de overige eigenaren – heeft hiertoe een overeenkomst met de gemeente Lansingerland ondertekend. Het huidige bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg” staat de realisatie van dit project niet toe (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is herziening van dat plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A” bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald 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

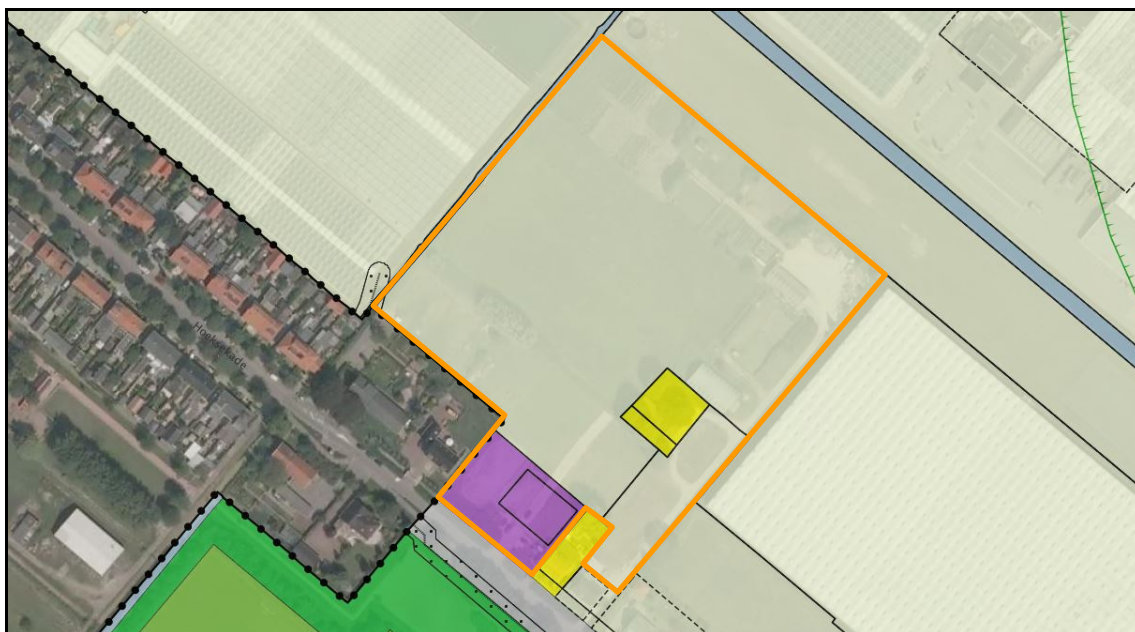
Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevinden zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Uitzondering hierop vormt de lintbebouwing aan de Hoeksekade. Het plangebied is gelegen aan het einde van dit lint. Het betreffen de gronden die kadastraal bekend staan als Bergschenhoek, sectie B, nummers 7438, 7439, 5824, 4518, 6291, 4266, 6292, 6298, 4262, en 4264. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het zaadverdelingsbedrijf Monsanto gelegen. Direct ten noordwesten en zuidoosten bevinden zich enkele glasopstanden; ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft globaal het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.4 **Geldende ruimtelijke planregeling**

Het geldende juridisch-planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg", dat door de gemeenteraad op 26 september 2013 is vastgesteld. Het plangebied is hierbij voorzien van de diverse bestemmingen, waaronder 'Agrarische Glastuinbouw', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Water'. Eén perceel is daarnaast voorzien van de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" (plangebied omkaderd).

Op de aanwezige woonbestemming na, maakt geen van de geldende bestemmingen de realisatie van burgerwoningen mogelijk. De betreffende bestemmingen maken namelijk alleen (glas-tuinbouw)bedrijven mogelijk, alsmede één bedrijfswoning. De plannen voor de herontwikkeling van het gebied zijn dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan of nieuw bestemmingsplan nodig; dit document voorziet in het laatste.

1.5 **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 gaat uitgebreider in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 zal, voor zover relevant, in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente worden weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijk-economische aspecten toegelicht en hoofdstuk 6 verantwoordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 *Historische context Bergschenhoek*

De kern Bergschenhoek kent als droogmakerij een ondergrond bestaande uit wadplaat- en kwelderafzettingen, die ontstaan zijn in de periode waarin de zee een grote rol speelde in het gebied. Door de zeespiegelstijging en vele overstromingen in het gebied, zijn tot ver in het huidige binnenland zee-afzettingen te vinden. Waar nu Bergschenhoek ligt, was in de Late Prehistorie de grens tussen zeelei- en veengebied. Hoewel in het gehele duinengebied ten westen van Bergschenhoek bijna onafgebroken bewoning plaats vond, is ter plaatse van Bergschenhoek pas sprake van occupatie vanaf de Late Middeleeuwen (vanaf 1.000 na Christus); het veengebied werd na het kleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw.

De ontwikkeling van de kern Bergschenhoek is begonnen langs de ontginningslinten. Langs de Bergweg, de Oosteindseweg, de Julianalaan, de Hoeksekade en de Rottekade werden tussen de 12^e en de 16^e eeuw de eerste boerderijen gebouwd. Op deze manier is een organisch gegroeid bebouwingslint ontstaan, dat de basis vormde voor de ontginning van de omliggende polders. In de 14^e en 15^e eeuw steeg de vraag naar turf als brandstof en werd het land afgegraven. Hierdoor ontstond een waterrijk plassenlandschap met legakkers en petgaten, die op den duur aaneengroeiden tot grote meren en veenplassen. Doordat de grond na vervening niets meer opbracht, agrariërs geen bestand meer hadden en het vele water een bedreiging ging vormen, zijn deze meren en plassen weer drooggemalen. Het gebied is vervolgens opnieuw verkaveld, waardoor strakke rechthoekige kavels ontstonden die loodrecht op de linten waren gesitueerd. Op deze gronden heeft de (glas)tuinbouw zich goed kunnen ontwikkelen.

Na het ontstaan van de hiervoor genoemde lintbebouwing is de kern van Bergschenhoek in het begin van de 20^e eeuw langzaam uitgebreid. Op het knooppunt van de twee bebouwingslinten Oosteindseweg en Bergweg is het dorpscentrum ontstaan. Pas na de Tweede Wereldoorlog is de uitbereiding van Bergschenhoek planmatig aangepakt door realisatie van de woonwijken Oosthoek en Boterdorp. Zo zijn de ruimten tussen de lintbebouwing langzaam dicht gegroeid. De groei van Bergschenhoek werd geconcentreerd vanuit het dorpscentrum. Begin jaren '70 van de vorige eeuw is Bergschenhoek de polder aan de overzijde van de Bergweg gaan ontwikkelen richting de Berkelseweg, waardoor de wijk Boterdorp is ontstaan.

In de jaren '80 is Bergschenhoek begonnen met de grootschalige uitbreiding vanaf de Berkelseweg in noordelijke richting. Deze uitbreiding is in de jaren '90 doorgezet, mede ten gevolge van de Vinex-taakstelling. Hierdoor ontstonden de wijken Bergsche Acker en Bergsche Acker Noord. In aansluiting hierop is de woonwijk Oosteindsche Acker gerealiseerd. Eind jaren '90 heeft Bergschenhoek de overstap gemaakt naar de zuidelijker gelegen polder voor de realisatie van de woonwijk Boterdorp Zuidwest. Gelijktijdig is de uitbreiding van het bestaande dorpscentrum opgepakt om het voorzieningenniveau binnen de gemeente meer af te stemmen op de snelgroeiende populatie.

2.2 *Bestaande situatie*

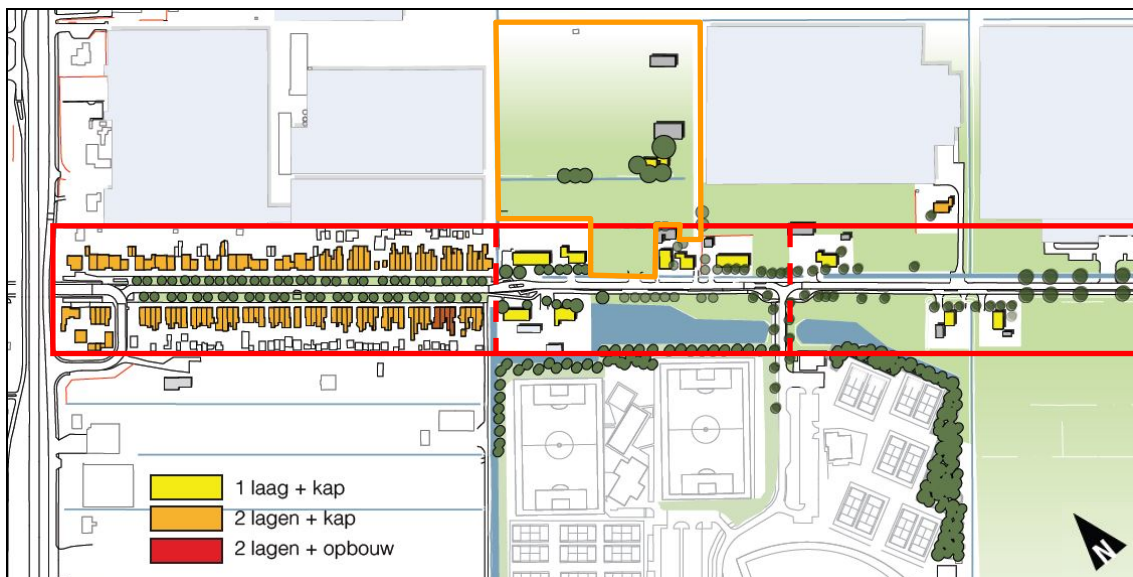
In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt in een algemene beschrijving van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf. Daarna wordt ingegaan op de verkeersstructuur in het plangebied.

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Bergschenhoek. Waar het woongebied van het dorp overwegend ten noordwesten van de N209 is gelegen, zijn de gronden ten zuidoosten – met uitzondering van het bebouwingslint langs de Hoeksekade – hier voornamelijk in gebruik voor (agrarische) bedrijvigheid. Zo bevindt zich ten zuidwesten van het bebouwingslint het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein 'Leeuwenhoekweg'. Dit terrein sluit aan op het reeds aanwezige bedrijventerrein 'Weg en Land'. Direct ten oosten van het bedrijventerrein 'Leeuwenhoekweg' is het sportcomplex 'De Sporthoek' gelegen. Op dit complex bevinden zich tennisvereniging Triomf, Voetbalvereniging BVCB, Honk- en softbalvereniging Orioles en postduivenvereniging De Vrijheid. Ten zuiden en oosten van het sportpark zijn de gronden overwegend in gebruik als weiland.

Aan de noordoostzijde van het bebouwingslint langs de Hoeksekade zijn de gronden overwegend in gebruik voor agrarische bedrijvigheid. Dit bestaat voornamelijk uit glastuinbouwbedrijven, maar ook het grootschalige zaadveredelingsbedrijf Monsanto is hier gesitueerd. Aan de weg Bosland bevindt zich een afvalbrengrstation / composteerinrichting.

De Hoeksekade kan grofweg in drie deelgebieden worden opgesplitst. Het deel tussen de N209 en het sportcomplex wordt gekenmerkt door het bebouwingslint met een formeel straatprofiel met parkeren aan beide zijden van de weg en een groenstrook met bomen tussen de woningen en de weg. Aan beide zijden van de Hoeksekade bevindt zich een doorlopend bebouwingslint. Het betreffen hier twee-onder-één-kap-woningen en aaneengebouwde woningen in blokken van maximaal vier woningen. De bebouwing bestaat hierbij uit twee lagen met een kap, al dan niet met een opbouw.



Afbeelding 3: Bouwhoogten in omgeving van plangebied (oranje omkaderd) + de deelgebieden (rood).

De korrelgrootte van de bebouwing aan de Hoeksekade wordt naar het zuidoosten toe kleiner. De bebouwing wordt voornamelijk gevormd door vrijstaande woonhuizen bestaande uit één bouwlaag met kap, die geen agrarische of bedrijfsfunctie meer hebben. Het profiel van de Hoeksekade verandert hierbij in een meer landelijk profiel met een haag, sloten en bomenrijen langs de kant van de weg. Dit gebied kan worden bestempeld als een tussenzone. Na de krui-

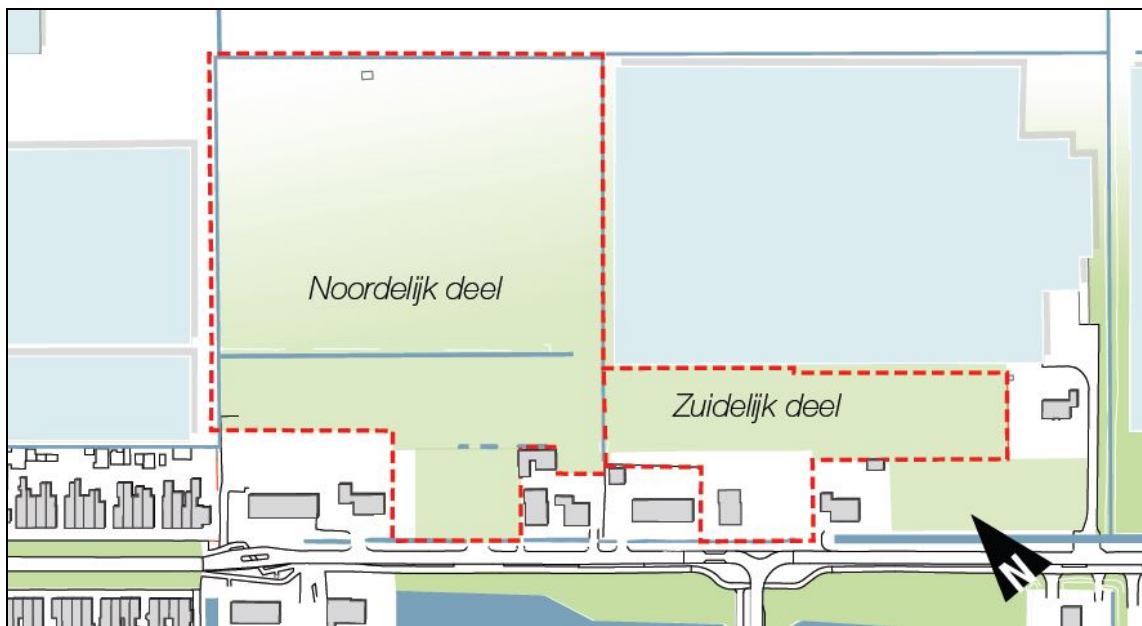
sing met het Sporthoekpad verandert het profiel van de Hoeksekade naar een polderweg en is sprake van een weids uitzicht op het landschap. Hier is sprake van een verspringend bebouwingslint, voornamelijk bestaande uit vrijstaande tot een (agrarisch) bedrijf behorende woningen.

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de bovengenoemde tussenzone en wordt gevormd door de gronden die kadastraal bekend staan als Bergschenhoek, sectie B, nummers 7438, 7439, 5824, 4518, 6291, 4266, 6292, 6298, 4262, en 4264. Momenteel zijn de gronden overwegend onbebouwd en in gebruik als weiland. Alleen aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich enkele gebouwen. Het betreft hier een bedrijfswoning met enkele schuren en een romneyloods. Aan zowel de zuidoost, noordoost en noordwest zijde wordt het plangebied omsloten door een watergang; ook midden in het plangebied is een watergang gelegen.

2.3 Planbeschrijving

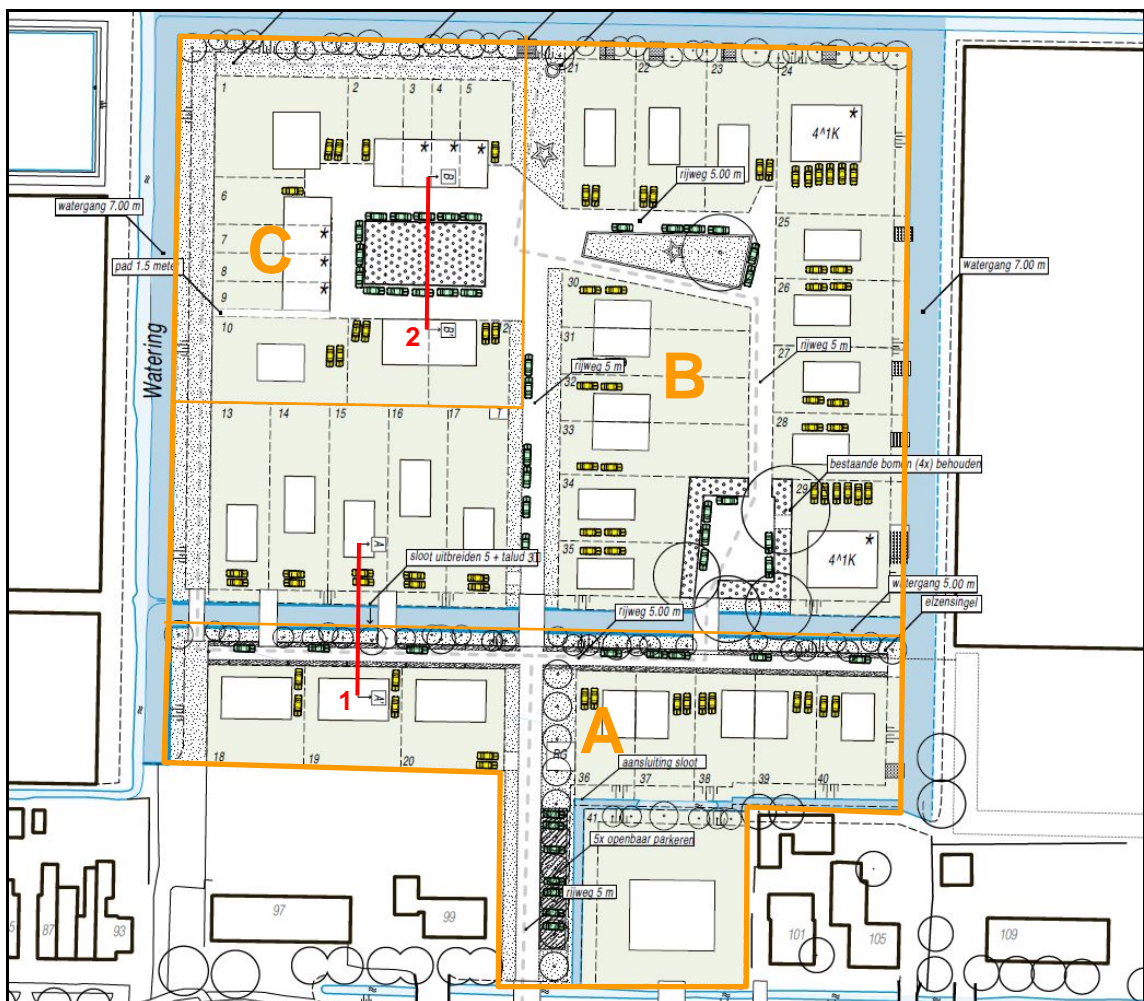
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de Hoeksekade aan te wijzen als mogelijk ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (A) en zuidelijk deel (B). Ten behoeve van de volledige ontwikkellocatie Hoeksekade is een Programma van Eisen (Urban Synergy, januari 2015) opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locatiedelen vastgelegd.



Afbeelding 4: Ontwikkellocatie Hoeksekade en haar deelgebieden.

De eigenaren van de gronden binnen het noordelijk deel hebben de wens om te gaan herontwikkelen. Vastgoed Batenburg – zelf ook eigenaar van een deel van de gronden en gemachtigde voor de overige eigenaren – heeft hiertoe een overeenkomst met de gemeente Lansingerland ondertekend. De randvoorwaarden uit het Programma van Eisen zijn hierbij voor deellocatie A vertaald naar een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan dient als uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan.

De planopzet van het stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat uit vijf elementen. Allereerst is rondom het woongebied sprake van een groene waterrand, die zowel een woonkwaliteit vormt alsmede in de benodigde watercompensatie voorziet. Daarnaast is sprake van een centrale ontsluiting, het Tuinpad, die de verschillende onderdelen met elkaar verbindt. Het tweede element betreft de realisatie van elzensingels langs de watergangen evenwijdig aan de Hoeksekade. Hiermee wordt aangesloten bij de identiteit van het Hoekse Park. In de noordwesthoek van het plangebied is het derde element voorzien, te weten een groen hof. Dit hof fungeert als een centraal erf. Via een secundaire ontsluiting worden de woningen om twee andere plantsoenen ontsloten. Door dit vierde element kunnen de bestaande bomen behouden blijven. Gecombineerd levert de structuur het vijfde element op: bouwplots met eigen identiteiten.



Afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan, voorbeeld uitwerking verkaveling en deelgebieden.

In het plangebied zijn uiteindelijk 47 woningen voorzien, waarvan 14 woningen sociaal bereikbaar zijn. Het betreft hier een mix van woningtypes passend bij een landelijk karakter, zowel vrijstaande woningen, meer-onder-een-kap-woningen als korte rijtjes (maximaal vier woningen) rondom een erf.

Voor de vormgeving van de woningen worden uiteindelijk drie verschillende deelgebieden onderscheiden (zie afbeelding 5). Voor de woningen in deelgebied A geldt, dat de goot- en bouw-

hoogte hier maximaal 4 respectievelijk 9 meter mag bedragen. Hierdoor bestaan de woningen uit één bouwlaag met kap, waarbij de hellingshoek is gelegen tussen de 30 en 50 graden. De woningen zijn maximaal 15 meter diep, waarbij de afstand tot de zijerfgrens minimaal 3 meter bedraagt. Daarbij zijn de woningen aan de Elzensingel ten opzichte van het Programma van Eisen dichter op deze weg gepositioneerd. In plaats van een voortuin van 4 meter diep, bedraagt de voortuin nu 2 à 3 meter. Hierdoor beschikken de woningen over een diepere achtertuin, zonder dat hierdoor ingeboet wordt op de beoogde ruimtelijke kwaliteit aan de zijde van de Elzensingel. Daarnaast komen de voorziene woningen hierdoor verder van de huidige woningen aan de Hoeksekade te staan. Voor deelgebied B gelden dezelfde afstanden tot aan de erfgronden. De goot- en bouwhoogte is hier echter wat hoger, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Hierdoor kunnen deze woningen worden vormgegeven als twee bouwlagen met kap. Enkele woningen worden via een brug ontsloten op de dichtstbijzijnde erfontsluitingsweg. Ook in dit deelgebied is sprake van een afwijking ten opzichte van het Programma van Eisen. Langs een deel van de watergang aan de noordoostzijde en de watergang aan de zuidoostzijde, waar de tuinen van de woningen direct aan het water grenzen, is nu een 3 meter brede strook zonder bebouwing voorzien, waarin het talud is opgenomen. In het Programma van Eisen was een bebouwingsvrije strook van 5 meter breed genoemd. Hierdoor verkrijgen de betreffende woningen een diepere achtertuin, zonder dat ingeboet wordt op de ruimtelijke kwaliteit. Voor deelgebied C gelden dezelfde hoogtematen als voor deelgebied B. Bepaald is dat de maximum breedte van een aaneengesloten bouwblok niet meer dan 24 meter mag bedragen.

De beeldkwaliteit die nagestreefd wordt, moet passen bij de identiteit van het gebied. Kwaliteit wordt hierbij vooral gezocht in architectuur in combinatie met de collectieve buitenruimte. Hierdoor ontstaat eigenheid en identiteit. De woningen in het de eerste lijn naar de Hoeksekade voegen zich naar het lint. De overige woningen zijn georiënteerd op het Tuinpad en de Elzensingel of de andere ontsluitingen in het gebied. Voor hoekwoningen geldt bovendien dat zij over een dubbele oriëntatie met een levendige zijgevel dienen te beschikken. De dakvormen van de woningen zijn typerend, waarbij verschillende vormen mogelijk zijn, zoals zadeldak, mansardekap of samengesteld. Materialisatie en detaillering zijn hoogwaardig en ondersteunen het karakter van de woning. Erfafscheidingen tussen de privé-kavel en het openbaar gebied hebben een groene uitstraling en worden uitgevoerd met natuurlijke, inheemse beplanting. De buitenruimte heeft een informeel karakter, waarbij uitgegaan wordt van het delen van de ruimte door auto en langzaam verkeer. Materiaal- en kleurgebruik sluit aan op dit informele karakter.

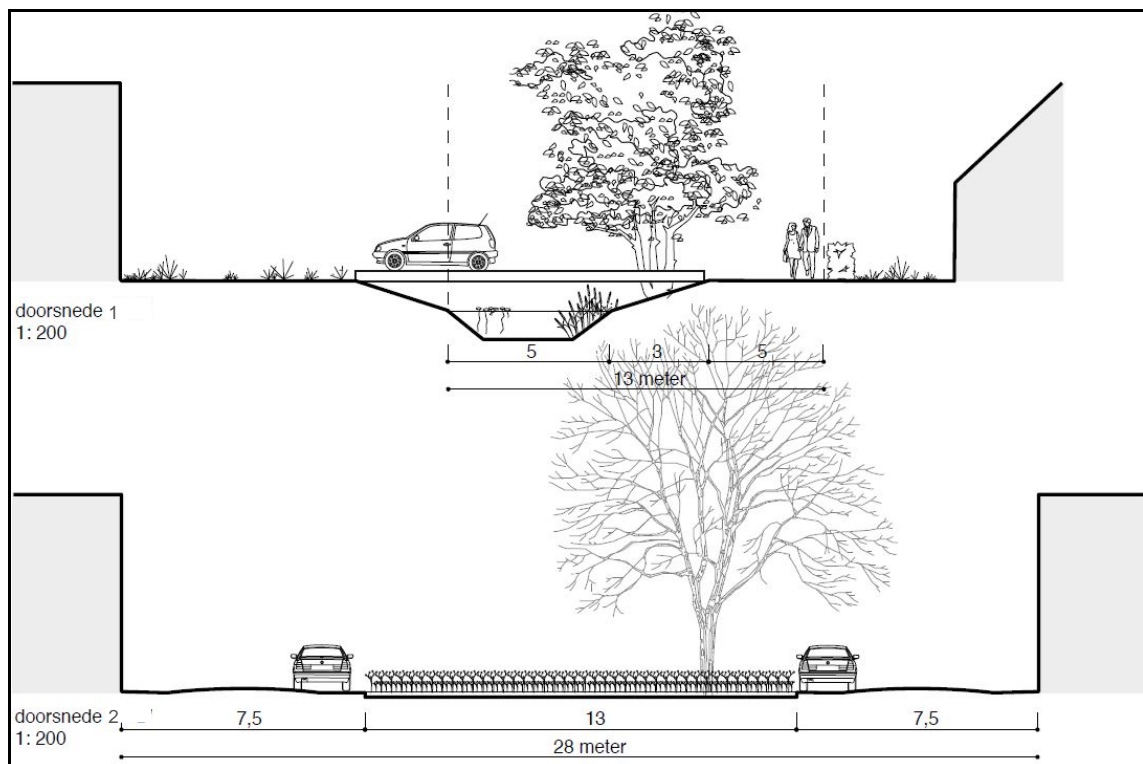
2.4 Verkeer en parkeren

Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de weg een knip aangebracht, waardoor doorgaand verkeer op werkdagen niet mogelijk is. Het deel van de Hoeksekade tussen deze knip en de N209 fungeert dan ook als woonstraat, die het verkeer van en naar de aanliggende woningen ontsluit. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) is op werkdagen door de knip genoodzaakt om via het Sporthoekpad te rijden. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' dient dan gebruik te maken van deze ontsluitingsroute. Gedurende het weekend wordt de knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen.

De toekomstige woningen worden via een centrale as ontsloten op het 'doodlopende' deel van de Hoeksekade. Via deze weg is het centrum van Bergschenhoek eenvoudig te bereiken, net

als de N209 en daarmee de snelwegen A12 en A13. Uit een uitgevoerd verkeerskundig onderzoek¹ blijkt, dat het bouwplan circa 364 ritten per etmaal genereert. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen op de Hoeksekade op een werkdag overwegend minder dan 1.000 mvt/etmaal bedragen. Alleen ter hoogte van de aansluiting met de Leeuwenhoekweg zal het aantal verkeersbewegingen na de realisatie van het bouwplan zo'n 1.064 mvt/etmaal bedragen. Voor een weekenddag neemt de verkeersintensiteit op de Hoeksekade toe van zo'n 1.900 mvt/etmaal in de huidige situatie tot circa 2.264 mvt/etmaal na realisatie van het bouwplan. Zowel voor de werk- als de weekenddagsituatie leidt de toename van de verkeersintensiteiten niet tot problemen omtrent de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid ter plaatse.

De ontsluitingsas loopt vanaf de Hoeksekade naar de noordoostgrens van het plangebied. Deze as wordt aan minimaal één zijde begeleid door een groenzone, zodat de zichtlijn naar het achterliggende gebied wordt versterkt. Ondanks dat het plangebied slechts via één ontsluitingsweg bereikbaar is, voldoet het op basis van wegbreedtes en keermogelijkheden aan de eisen van bereikbaarheid zoals door de brandweer zijn vastgelegd in de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Ook wordt voldaan aan de richtlijnen van de VRR ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten. De calamiteitenroute, zoals genoemd in § 3.3 van het Programma van Eisen, is daardoor niet meer noodzakelijk en is komen te vervallen.



Afbeelding 6: Impressie van mogelijke inrichting t.p.v. doorsnede 1 en 2 (zie rode lijnen afbeelding 5).

De toekomstige bewoners / bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de aanwezige openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen. Op grond van de Parkeernota

¹ Buro DB, Hoeksekade-Noord Lansingerland; Onderzoek verkeer, 30 september 2015, kenmerk RPT15180903-03.

Lansingerland (2013) dienen in totaal 103 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn, inclusief compensatie van 5 parkeerplaatsen aan de Hoeksekade ter hoogte van de ontsluiting. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 106 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota. De noodzakelijke compensatie wordt gerealiseerd ter hoogte van de entree van het nieuwe woongebied.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Valletta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Valletta", is op 16 januari 1992 op Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1992 is het Verdrag van Valletta door Nederland ondertekend en in 1998 de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in wet- en regelgeving doorgevoerd. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplan(nen) rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie Rijksbeleid

Zoals aangegeven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Omdat het voornemen ook voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie § 3.4) en de herontwikkeling geen invloed heeft op eventuele in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden, is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier onderdeel van uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is volgens de Verordening ruimte 2014 gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Ingevolge artikel 2.1.1 Verordening ruimte 2014 is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied een stedelijke ontwikkeling toe te staan. In dat geval dient gebruik te worden gemaakt van locaties die:

- passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit; én
- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het bouwplan Hoeksekade Noord is één van de woningbouwlocaties groter dan 3 hectare die in het Programma ruimte zijn genoemd. Op de kwaliteitskaart van de Visie ruimte maakt het plangebied deel uit van het veencomplex. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van het veen en gericht te zijn op het beperken van bodemdaling. Daarnaast dragen de ontwikkelingen bij aan een duurzame waterhuishouding.

Het plangebied maakt tevens deel uit van de stads- en dorpsranden. Dit zijn zones die zijn gelegen op de grens van bebouwd gebied en landschap. Dergelijke gebieden hebben een potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat voorzieningen in de nabijheid zijn gelegen en sprake is van vrij zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en het landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Hierbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden:

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

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

Verstedelijkingsscenario Stadsregio 2010 - 2020 en Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020

Op 13 oktober 2010 heeft de Stadsregio het verstedelijkingsscenario "Op weg naar een gezonde woningmarkt" vastgesteld. Daarin is een beeld geschetst van de opbouw van de woningvoorraad op basis van een analytische indeling van negen woonmilieus (Rosetta-indeling): landelijk, dorps, exclusief suburbaan, grondgebonden suburbaan, compact suburbaan, rustig stedelijk, levendig stedelijk, exclusief stedelijk en hoogstedelijk.

Met deze benadering is getracht om de regionale opgave te formuleren en om met gemeenten, corporaties en marktpartijen het gesprek aan te kunnen gaan over vormen van woningbouw die iets toevoegen aan het regionale aanbod.

De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen echter tot een ingrijpende herziening van de verstedelijkingsafspraken. In april 2014 is die herziening neergelegd in de Woningmarktstrategie

en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020. Tegelijk met deze strategie zijn op subregionaal niveau samenwerkingsafspraken uit onderhandeld in de Woningmarktafspraken subregio Noord 2014-2020.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lansingerland: Op weg naar 2040

In augustus 2007 heeft het college van de gemeente Lansingerland het initiatief genomen een toekomstvisie voor de gemeente te ontwikkelen. De toekomstvisie heeft verschillende doelen. Door de toekomst van de gemeente vast te stellen vindt automatisch een afstemming van het beleid van de voormalige gemeenten Bergschenhoek, Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs op elkaar plaats. Om tot een eenduidig beleid voor de gehele gemeente te komen is de tijdshorizon verder gelegd dan één of twee collegeperiodes. De toekomstvisie 2040 kan als voorbereiding gezien worden op de Structuurvisie. De toekomstvisie voor de gemeente Lansingerland laat zich in hoofdlijnen bepalen door de volgende accenten:

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

Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in de toekomstvisie gesteld, dat tot 2025 nog zo'n 12.000 woningen aan de voorraad wordt toegevoegd. Het merendeel van deze woningen wordt

gebouwd in de Vinex-wijken. De rest is voorzien op diverse andere plekken, waaronder aan de linten. Om de woningvoorraad nu en in de toekomst aan te laten sluiten op de bevolkingssamenstelling, is het wenselijk om de te bouwen woningen af te stemmen op de markt. Bij nieuwbouwprojecten dient daarbij nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de wensen van de belangrijkste doelgroepen. Hierbij wordt gedacht aan woningen in de goedkope sector, alsook voor senioren. Daarnaast vormen 'variatie' en 'diversiteit' de sleutelwoorden binnen de woningbouw; een mix aan woningtype zorgt ervoor dat iedereen een wooncarrière kan maken in de vertrouwde buurt of wijk. Na 2025 vindt geen grootschalige uitbreiding van de bebouwde kom meer plaats. De nadruk komt dan te liggen op vernieuwing van de woningvoorraad in bestaande wijken.

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Het document vormt het toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen en de mogelijkheden om kosten te verhalen.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als 'nieuw stedelijk gebied' (zie onderstaande afbeelding). Het betreffen hier de woningbouwlocaties waar in het kader van de Vinex-opdracht woningen zijn voorzien. Bij de ontwikkeling hiervan is rekening gehouden met afspraken binnen de stadsregio. Het betreffen echter ook locaties die niet volgen uit de Vinex-opdracht. Voor deze locaties geldt, dat sterker toegespitst moet worden op een grotere variatie van het woningaanbod, afgestemd op de bevolkingsontwikkeling en een evenwichtige opbouw van de wijken. De woningbouwproductie wordt daarbij verdeeld over een langere periode, zodat het aanbod kan worden afgestemd op de bevolkingsontwikkelingen.



Afbeelding 7: Uitsnede structuurvisiekaart (plangebied oranje omcirkeld).

Voor de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties gelden daarbij nog enkele uitgangspunten. Zo dient vastgehouden te worden aan een woningbouwprogramma, dat past bij de behoefte op de langere termijn. Daarnaast dienen de nieuwe woonwijken voldoende aandacht te hebben voor groen- en speelplekken en is differentiatie in woningbouw zeer gewenst. Voor de periode na 2025 wordt gesteld, dat geen uitbreidingen meer plaatsvinden. Nieuwe woningen worden dan alleen gerealiseerd door inbreiding.

In de structuurvisie is een projectprogramma opgenomen, dat ook opgenomen is op de structuurvisiekaart. Een van de opgenomen projecten betreft het nieuwbouwplan 'Hoeksekade Noord'. Hier zijn op de korte / middellange termijn in totaal 60 woningen voorzien.

Woonvisie Lansingerland 2015-2020

De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland.

De woonmissie en beleidsdoelen die eerder zijn geformuleerd zijn onverminderd van kracht. De Woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, rekening houdend met historische en culturele waarden. Daarmee wordt samen gebouwd aan een groen en duurzaam Lansingerland. Hieruit volgen drie beleidsdoelen:

- behouden en vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod;
- bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus in een dorps en landelijk karakter;
- versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Programma van Eisen / Stedenbouwkundig plan

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw. De raad heeft vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd om de haalbaarheid van deze locatie te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in een Programma van Eisen, dat in januari 2015 is vastgesteld. In dit door Urban Synergy opgestelde Programma van Eisen zijn de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is gericht op het behoud van de kwaliteiten van de landelijke omgeving. Het gebied is hierbij niet geschikt voor repetitie van dezelfde woontypologieën en ook niet voor hoge appartementenblokken. Kleinschalige dorpsuitbreiding, zoals woningen met een kap, landelijke woningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, past meer in het toekomstbeeld van deze locatie. In totaal mogen 60 woningen ontwikkeld worden, waarbij minimaal 30% sociaal bereikbaar is. Hieronder wordt verstaan: de ontwikkeling van betaalbare en bereikbare woningen voor starters en senioren, maar kan ook vertaald worden naar zorgprogramma en daaraan gerelateerde woningen. Daarnaast dient water een toegevoegde waarde te geven aan het nieuwbouwplan. De ontsluiting van het noordelijk deel dient plaats te vinden via de Hoeksekade; het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie wordt ontsloten via het Sporthoekpad.

Het Programma van Eisen met haar uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden is vertaald naar een Stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan (zie § 2.3).

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

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

Bomenverordening 2012

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt. De gemeente hecht daarnaast belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Zowel uit de toekomstvisie als uit de woonvisie blijkt, dat Lansingerland tot 2020 een bovenregionale woningbouwopgave kent. In de regionale woningbouwafspraken is dan ook afgesproken, dat Lansingerland jaarlijks 400 woningen mag bouwen (zie § 3.2). In de structuurvisie zijn de locaties vastgelegd waar nieuwe woningbouw voorzien is. Een van deze ontwikkellocaties betreft 'Hoeksekade-Noord'. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een Programma van Eisen opgesteld, waarbij in het gebied in totaal 60 woningen zijn voorzien. Op grond van de woonvisie, alsook de aangenomen motie, is 30% van deze woningen sociaal bereikbaar.

Het plangebied betreft het noordelijk deel van de ontwikkellocatie 'Hoeksekade-Noord'. De ontwikkeling van dit gebied tot woningbouwlocatie past dan ook binnen de Toekomstvisie en de Structuurvisie. Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is het Programma van

Eisen vertaald in een stedenbouwkundig plan, dat op 30 juni 2015 door het college is vastgesteld. Hiermee wordt gesteld, dat dit stedenbouwkundig plan past binnen de in het Programma van Eisen opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Aangezien het stedenbouwkundig plan de onderligger vormt voor dit bestemmingsplan, wordt laatstgenoemde ook als passend binnen dit programma ervaren.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de volgende treden:

1. is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
3. indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

Trede 1: behoeftevraag

Het bestemmingsplan maakt een buitenstedelijke ontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de bouw van 47 woningen in diverse typologieën en voor diverse doelgroepen. De ontwikkeling van deze woningen is opgenomen in de woningmarktanalyse en –afspraken van de stadsregio uit april 2014. Daarin is geconcludeerd dat Lansingerland tot 2020 jaarlijks 400 woningen mag bouwen, zodat voldaan kan worden aan zowel de eigen als de bovenregionale behoefte. Het is hierbij wenselijk om de scheefstand in de sociale sector om laag te brengen. Met het voorgestelde bouwplan wordt hierop ingespeeld, door niet alleen woningen in de vrije sector, maar ook sociaal bereikbare woningen (starterswoningen tot € 180.000,- v.o.n.; prijspeil 2016) aan te bieden. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt (extra) bevorderd. Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing

Het plangebied is momenteel overwegend onbebouwd en maakt volgens de provinciale Verordening geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Hiernaar kijkende is dus sprake van een nieuw ruimtebeslag, waardoor niet voldaan wordt aan de tweede trede van de ladder. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie, die eerder is vastgesteld dan de provinciale verordening, is aangemerkt als nieuw stedelijk gebied.

Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid

Omdat niet voldaan wordt aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking, is toetsing aan de derde trede noodzakelijk. Het plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied en grenst aan het bestaande woonlint langs de Hoeksekade. Het gebied is goed ontsloten. De gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, alsook het Programma van Eisen, zorgt ervoor dat het bouwplan op zo'n optimaal mogelijke wijze wordt ingepast in zijn omgeving. Ontwikkeling van woningen op deze locatie levert daarnaast een positieve bijdrage aan het gebied, dat nu te klein is voor een agrarische functie en in de huidige situatie te kostbaar is om het alleen als landschap te onderhouden.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4 TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Bodem*

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In het (recente) verleden zijn binnen het bestemmingsplangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd². Uit deze onderzoeken blijkt, dat enkele verontreinigingen aanwezig zijn. Zo is de bovengrond van het perceel Hoeksekade 99 matig tot sterk verontreinigd met kwik en/of PAK. De ondergrond (vanaf 0,8 meter beneden maaiveld (m-mv)) is niet verontreinigd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met chroom aangetroffen.

Ook op en rondom het perceel Hoeksekade 105 / 107a zijn verontreinigingen aangetroffen. Nabij de woning op het perceel Hoeksekade 105 is de grond vanaf 0,6 tot 1,1 m-mv matig verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is sprake van een sterke verontreiniging met minerale olie. Beide verontreinigingen zijn in 2008 afgeperkt. Nabij de bovengrondse opslagtank op perceel Hoeksekade 107a zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Elders binnen het onderzoeksgebied zijn lichte verontreinigingen met minerale olie en/of xylenen in de bodem en/of het grondwater aangetroffen. Daarnaast is een ernstige verontreiniging met asbest en met zware metalen aangetroffen. Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken voor deze percelen heeft de provincie Zuid-Holland een beschikking afgegeven, waarin is gesteld dat enkele aangetroffen verontreinigingen aangemerkt moeten worden als een geval van ernstige bodemverontreiniging conform artikel 29 van de Wet bodembescherming.

De uitgevoerde onderzoeken en de afgegeven beschikking dateren echter van (meer dan) 5 jaar geleden. Dit betekent, dat de 'houdbaarheidsdatum' van de onderzoeken is verlopen. Voor de afgegeven beschikking geldt, dat indien binnen 5 jaar na dagtekening de saneringswerkzaamheden nog niet zijn aangevangen, de onderzoeksgegevens geactualiseerd dienen te worden. Daarnaast blijkt, dat enkele delen van het plangebied nog niet eerder onderzocht zijn.

² Inventerra, Notitie Hoeksekade 105 te Bergschenhoek, 21 juli 2015, projectnummer 15-2007.1.

Vandaar dat een verkennend en aanvullend bodemonderzoek³ heeft plaatsgevonden, waarbij het onderzoeksgebied in zes deelgebieden is opgesplitst. Uit de analyseresultaten blijkt, dat:

- de zintuiglijk onverdachte bovengrond in deelgebied 1 (0 tot 0,5 m-mv) licht verontreinigd is met lood. De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met kwik, molybdeen, lood, zink en PAK. Ook in de ondergrond (0,5 tot 1,5 m-mv) zijn lichte verontreinigingen met kobalt en nikkel aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de koolas- en/of puinhoudende grond in deelgebied 2 is over het algemeen licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie. Plaatselijk is ook sprake van een lichte verontreiniging met PCB. Ter plaatse van twee boringen is een sterke verontreiniging aangetroffen, namelijk met PAK respectievelijk koper, lood, zink en PAK. Bij deze laatste boring is ook sprake van een matige verontreiniging met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kwik en nikkel;
- de ondergrond in deelgebied 3 (1,0 tot 1,5 m-mv) niet verontreinigd is. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met diverse zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen, alsook een matige tot sterke verontreiniging met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- in deelgebied 4 ook diverse verontreinigingen zijn aangetroffen, zowel in de onder- als in de bovengrond. Het gaat hierbij voornamelijk om lichte verontreinigingen met minerale olie, zware metalen en/of PAK. Plaatselijk zijn ook matige verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aangetroffen. Het grondwater is hier niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten;
- in deelgebied 5 plaatselijk lichte verontreinigingen voorkomen. Het gaat hierbij om verontreinigingen met molybdeen, lood, zink en/of bestrijdingsmiddelen (Dieldrin). Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;
- ook ter plaatse van de slootdempingen (deelgebied 6) diverse verontreinigingen zijn aangetroffen. Zo zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetroffen. Echter is ook sprake van een matige verontreiniging met koper of lood en een sterke verontreiniging met koper en zink.

Op basis van het recent uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het plangebied nog niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit vanwege de aangetroffen matige tot sterke verontreinigingen, waarvan de omvang nog niet bekend is. Deze omvang dient bepaald te worden, alvorens een saneringsplan kan worden opgesteld. Omdat voor het uitvoeren van deze onderzoeken en bijbehorende saneringsmaatregelen gelden zijn gereserveerd, staat de bodemkwaliteit de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

³ Inventerra, Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek Hoeksekade te Bergschenhoek, 25 april 2016, rapportnummer: 15-2007-R01JV.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Met een akoestisch onderzoek⁴ is gekeken of ter plaatse van deze objecten voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder. Hieronder worden de rekenresultaten uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de toetsingszone van één zoneplichtige weg, te weten de Hoeksekade. Het betreft hier het deel van de weg, dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom kent deze weg een snelheidsregime van 30 km/h, waardoor een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Dit geldt ook voor het Sporthoekpad. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel in het akoestisch onderzoek betrokken. Voor de weg Hoeksekade geldt, dat hierbij zowel de situatie met als zonder knip is beschouwd (zie § 2.4).

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het gezoneerde deel van de Hoeksekade ten hoogste 30 dB (inclusief correctie) bedraagt. Dit geldt zowel voor de situatie met als zonder knip. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij niet overschreden, waardoor het aanvragen en/of verkrijgen van een ontheffing niet aan de orde is.

Voor de niet-zoneplichtige wegen geldt, dat op één pand de berekende geluidbelasting hoger is dan 48 dB. Het gaat hierbij om de in het lint voorziene vrijstaande woning. Het wegverkeer op het niet-zoneplichtige deel van de Hoeksekade leidt hier in de situatie met knip tot een geluidbelasting van 49 dB, waarbij geen correctie is toegepast. In de situatie dat de knip is opgesteld, loopt deze belasting op tot 54 dB. Bij een ongecorrigeerde geluidbelasting van maximaal 54 dB kan worden gesproken van een redelijke milieukwaliteit en een redelijk leefklimaat. Bovendien beschikt de woning over drie geluidsluwe gevels en een geluidsluwe buitenruimte. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op het Sporthoekpad blijft ter hoogte van de woningen onder de 48 dB.

Uit het eerder aangehaalde verkeerskundig onderzoek blijkt, dat de verkeersintensiteiten op het doodlopende deel van de Hoeksekade als gevolg van de ontwikkeling van het bouwplan toenemen (zie § 2.4). In het akoestisch onderzoek is dan ook onderzocht wat de gevolgen van deze toename zijn op de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat in de week-situatie (met afsluiting) de geluidsbelasting met 1,6 tot 2,6 dB toeneemt, waarbij de maximale geluidbelasting ongecorrigeerd 54 dB bedraagt. In de weekend-situatie (dus zonder knip) is deze toename maximaal 0,75 dB. In de Wet geluidhinder wordt voor wegen met een rijsnelheid lager dan 70 km/h uitgegaan van een correctie van 5 dB. Hierdoor bedraagt de maximale geluidsbelasting 49 dB. Gesproken kan dus worden van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Wettelijk is het treffen van compenserende maatregelen niet verplicht, aangezien het hier een niet-gezoneerde weg betreft.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied is op circa 4,3 kilometer van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport gelegen. Op grond van de geldende omzettingsregeling van de luchthaven gelden momenteel geen beperkingen ter plaatse van het plangebied. De toekomstige woningen zijn immers gelegen buiten de 35 Ke-contour. Het plangebied ligt in het verlengde van de start-/landingsbaan van

⁴ Het GeluidBuro, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting tgv wegverkeer op het plan Hoeksekade-Noord Lansingerland, 1 oktober 2015, kenmerk 2661 JL - xx Hoeksekade WO 001-01-10-15 V1.1.

het vliegveld, waardoor vliegtuigen op een hoogte van circa 250 meter passeren. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,4 mensen per woning, leidt realisatie van het bouwplan (47 woningen) tot circa 113 extra gehinderden. Gezien de huidige persoonsdichtheid binnen de 20 Ke-contouren wordt deze beperkte toename acceptabel geacht. Daarnaast is Lansingerland zich bewust van deze situatie en wordt tezamen met de ontwikkelaar gekeken naar mogelijkheden om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Ook worden de toekomstige bewoners bij de aankoop van hun woning geattendeerd op het feit dat de woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport. Tevens is met de ontwikkelaar afgesproken dat in het koopcontract hiervoor een kettingbeding wordt opgenomen, zodat ook nieuwe kopers hiervan op de hoogte zijn. Daarnaast is de herontwikkeling van deze locatie al geruime tijd voorzien en opgenomen in zowel de provinciale, als de gemeentelijke structuurvisie. Het anticiperen op toekomstig beleid voor de luchthaven, waarvan de richting en uitkomst nog onzeker is, is gezien het bovenstaande niet wenselijk.

Overige geluidsbronnen

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

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

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woning in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 47 woningen mogelijk. De ontsluiting van deze gebouwen vindt daarbij plaats over één weg, namelijk de Hoeksekade. Hiermee valt het bouwplan onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen herontwik-

keling van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ is volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 21 en 23 µg/m³. In 2025 bedraagt de concentratie PM₁₀ 19 tot 21 µg/m³. In 2015 bedraagt de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 13 tot 15 µg/m³; in 2025 is dit afgenomen tot een concentratie gelegen tussen 11 en 13 µg/m³. Voor NO₂ zijn de grenswaarden in 2015 en 2025 volgens deze kaart gelegen tussen 24 en 27 µg/m³ respectievelijk tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een aantal van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Om te bepalen of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart van Nederland⁵ geraadpleegd. Op deze kaart worden alle locaties met een significant risico ten aanzien van externe veiligheid weergegeven. De kaarten geven risico's weer als ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van de openbare orde. Uit de risicokaart blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om zowel mobiele als stationaire bronnen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Mobiele risicobronnen

Op een afstand van 347 meter ten noordwesten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 12,5 inch en een maxi-

⁵ www.risicokaart.nl

male werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet buiten de leiding gelegen. De Gasunie heeft per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour (invloedsgebied) zich uit tot 140 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

Ook over de N209 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien deze weg niet in het Basisnet Weg is opgenomen, wordt gesteld dat het aantal transportbewegingen minimaal is. Uit het recent vastgestelde bestemmingsplan "Leeuwenhoekweg" blijkt dat het om circa 3.527 bewegingen gaat. De stofgroep GF3 (brandbare gassen, zoals LPG) leidt hierbij tot het grootste invloedsgebied: 355 meter vanuit het midden van de weg. Het plangebied ligt op zo'n 365 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde.

Stationaire bronnen

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

- Een gebouw voor de productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water op het perceel Leeuwenhoekweg 56.
- Brandstofservicestation op het perceel Burgemeester van Oostenweg 7, zonder LPG-verkoop.
- Brandstofservicestation op het perceel Bergweg-Zuid 70, met LPG-verkoop.

De afstand van deze bronnen tot aan het plangebied bedraagt 320 respectievelijk 760 en 1.150 meter. Gezien deze afstanden staat vast dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied zijn gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daardoor niet aan de orde.

Op een afstand van circa 4.300 meter is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gesitueerd. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet over het plangebied gelegen. Wel bevindt het plangebied zich in het verantwoordingsgebied groepsrisico. Vandaar dat een groepsrisicoberekening⁶ is uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt, dat de toevoeging van 47 woningen niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico meer dan 1.000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde, wordt een nadere verantwoording niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.5 Water

Bij elk besluit binnen de ruimtelijke ordening is de betrokkenheid van de waterbeheerder van groot belang. Met het uitvoeren van de zogenaamde 'watertoets' wordt de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en krijgt water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheem-

⁶ AVIV, Externe veiligheid RtHA; Bestemmingsplan Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A te Bergschenhoek, 20 juli 2016, projectnummer: 163143.

raadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Lansingerland). Ook het hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in het op 19 juni 2016 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021. Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak op gericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is een watertoets⁷ opgesteld. Het hoogheemraadschap is bij de totstandkoming van deze toets betrokken, alsook bij het voor het project opgestelde Programma van Eisen.

Huidig watersysteem

Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door een hoofdwatgang. Daarnaast is in het midden van het plangebied ook een watgang gelegen. Deze waterlichamen maken onderdeel uit van het peilgebied "Berkelseweg en oostelijke Bergweg". Met het peilbesluit "De Polder Bleiswijk c.a." is voor dit peilgebied een zomerpeil van 6,55 meter beneden NAP (m -NAP) en een winterpeil van 6,70 m -NAP vastgesteld. Om deze peilen te handhaven zijn in totaal vijf stuwen aanwezig; geen van deze stuwen bevindt zich in het plangebied. De polder wordt bemalen door het gemaal "De Kooi", dat gesitueerd is aan het einde van de Kooitocht op de voormalige gemeentegrens van Bergschenhoek met Bleiswijk. Een overschot aan water wordt op de Rotte uitgemaal, waarna het uiteindelijk via het gemaal mr. U.G. Schilthuis in de Nieuwe Maas terecht komt.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland varieert het maaiveldniveau binnen het plangebied van 5,5 m -NAP tot circa 4,9 m -NAP. De drooglegging, het hoogteverschil tussen het peil in een waterloop en maaiveld in het aanliggende gebied, bedraagt in de zomer minimaal 1 meter. In de winter is dit 1,2 meter.

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

⁷ ATKB, Watertoets Hoeksekade Noord te Bergschenhoek, 15 september 2015, kenmerk: 20141114/rap01.

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

Toekomstig watersysteem

Door de realisatie van het voorgenomen bouwplan neemt het verhard oppervlak toe met circa 7.260 m². Het hoogheemraadschap stelt dat minimaal 15% van deze toename gecompenseerd moet worden. Dit betekent, dat minimaal 1.089 m² aan watercompensatie plaats moet vinden. In het Programma van Eisen is vastgelegd, dat de aanwezige hoofdwatergang tot 7 meter verbreed wordt. De watergang die dwars over het plangebied is gelegen dient hierbij doorgetrokken te worden en te worden verbreed tot 5 meter. Dit leidt tot een toename van het wateroppervlak met circa 3.256 m², waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de compensatieverplichting. In het stedenbouwkundig plan en daarmee ook in dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, door aan deze gronden de bestemming 'Water' toe te kennen.

Omdat het plangebied niet is gelegen in (de nabijheid van) een waterkering, noch in de daarbij behorende beschermingszone, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed hierop. Omdat geen parkeerkelders worden voorzien, treden ook geen effecten op het grondwatersysteem op.

De voorziene woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waardoor het afval- en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Omdat het niet mogelijk is om aan te sluiten op het bestaande vrij-verval-rioleringsstelsel, wordt voor de afvoer van het afvalwater een nieuw pompgemaal binnen het plangebied aangelegd. Deze wordt via een nieuw aan te leggen persleiding aangesloten op de hoofdpersleiding ter hoogte van het sportpark. Ook de bestaande woning op het perceel Hoeksekade 101 wordt op deze persleiding aangesloten. Het hemelwater wordt geloosd op de omliggende watergangen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing voorzien van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Conclusie

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

4.6 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortenbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die

door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrictlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerd onderzoek⁸ blijkt, dat het plangebied niet is gelegen in (de directe nabijheid van) beschermde gebieden, zoals EHS, weidevogelgebieden en/of Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Boezems Kinderdijk, dat op circa 13 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is gelegen. Eventuele toename van stikstofemissie door de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft gezien de grote afstand geen effect op het Natura 2000-gebied.

De dichtstbijzijnde onderdelen van de EHS zijn op ongeveer twee kilometer ten zuidwesten van het plangebied gelegen. Daarnaast bevinden zich op een afstand van circa vier kilometer nog enkele gebieden die zijn aangewezen als bestaande en nieuwe natuur. Doordat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot ingrepen in of direct nabij deze zones, zijn effecten redelijkerwijs uit te sluiten. Er is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Belangrijke weidevogelgebieden bevinden zich op circa vier kilometer ten westen van het plangebied. Door deze relatief grote afstand is verstoring door geluid, licht en/of beweging redelijkerwijs uit te sluiten. Effecten op weidevogelgebieden zijn dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de betreffende minister goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

⁸ Buro Maerlant, Bergschenhoek Hoeksekade; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, 15 oktober 2015.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het eerder aangehaalde onderzoek blijkt, dat in het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden, de volgende potentiële (strikt) beschermde natuurwaarden aanwezig zijn:

- mogelijke aanwezigheid van vliegroutes en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- aanwezigheid van algemene broedvogels en kans op aanwezigheid van nesten van Ransuil en Buizerd;
- mogelijke aanwezigheid van Kleine modderkruiper.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat door het ontbreken van een geschikt habitat en/of op basis van de regionale verspreiding de aanwezigheid redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen. Daarnaast bevinden zich in het plangebied enkele elementen die kunnen dienen als verblijfplaats. Het betreft hier de aanwezige woning, die een functie kan hebben als kraam-, zomer- en/of paarverblijf. Omdat alleen het dak toegankelijk is, lijkt een functie als winterverblijf niet aan de orde. Ook enkele bomen binnen het plangebied kunnen dienst doen als zomer- en of paarverblijf. Uit een aanvullend onderzoek⁹ blijkt, dat zowel in het voor- als in het najaar geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Wel bevinden zich in de directe omgeving mogelijk een zomer- en een paarverblijf. Deze verblijfplaatsen zijn echter gelegen buiten de invloedssfeer van de voorgenomen herontwikkeling.

Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijk enige betekenis, al is geen sprake van een essentieel foerageergebied. De aanwezige watergangen ten westen en noorden van het plangebied heeft daarnaast mogelijk een functie als vliegroute. Omdat deze structuren blijven behouden, zijn effecten in principe niet aan de orde. Wel kan in de nieuwe situatie door verlichting sprake zijn van verstoring. Het is dan ook wenselijk om de randen voldoende donker te houden.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied enkele algemene vogelsoorten aangetroffen, zoals Merel, Ekster, Roodborst en Zwarte kraai. Daarnaast kunnen nog diverse soorten verwacht worden, waaronder Tjiftjaf, Zanglijster, Winterkoning en Vink. In de watergangen kunnen watervogels broeden, zoals Meerkoet en Waterhoen. Voor al deze soorten geldt, dat in de omgeving voldoende alternatieven voor handen zijn. Broedgelegenheid blijft dan ook behouden, waardoor jaarronde bescherming niet aan de orde is. De verwijdering van het aanwezige groen heeft dan ook geen effect op deze soorten, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

⁹ Buro Maerlant, Bergschenhoek Hoeksekade; Nader onderzoek vleermuizen, vogels en vissen, 15 juli 2016.

In het plangebied zijn enkele nesten van kraaiachtigen aangetroffen. Deze nesten worden regelmatig gebruikt door roofvogels en uilen. Omdat in de omgeving waarnemingen van Ransuil en Buizerd zijn gedaan, kunnen deze soorten binnen het plangebied voorkomen. Voor deze soorten geldt, dat zij een jaarronde bescherming genieten. Uit het eerder aangehaalde aanvullend onderzoek blijkt, dat geen nesten en /of sporen van Ransuil en Buizerd zijn aangetroffen. Wel is een foeragerende Kerkuil waargenomen. Omdat deze dieren een groot territorium hebben, heeft het plangebied geen essentiële functie. Overigens wordt opgemerkt, dat de aanwezige bebouwing geen jaarrond beschermde soorten huisvest. Ook worden geen negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van deze soorten.

Vissen

De in het plangebied aanwezige sloten zijn potentieel geschikt voor de Kleine modderkruiper. Deze vissoort zoekt in de winter dieper water op. Aangezien in de sloten weinig water staat, wordt de Kleine modderkruiper alleen buiten de winterperiode verwacht. Uit het eerder aangehaalde aanvullende onderzoek blijkt, dat ook in de zomermaanden geen modderkruipers en/of andere vissen in de sloot zijn waargenomen.

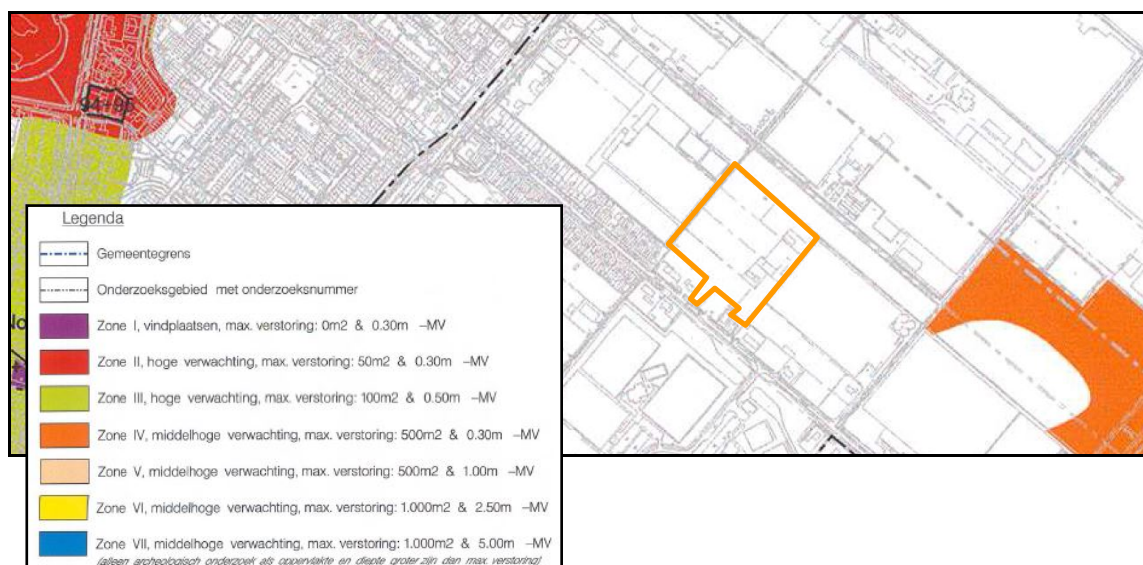
Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied op grond van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.



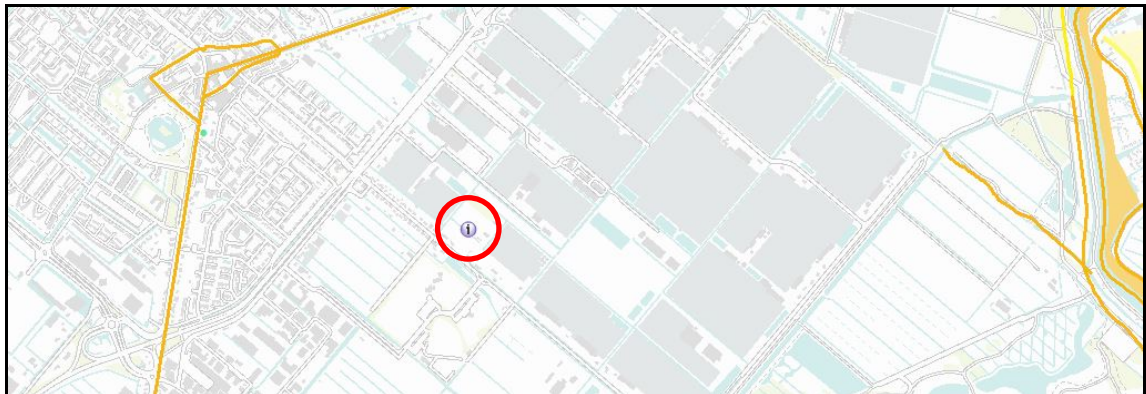
Afbeelding 8: Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied oranje omkaderd).

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt uitgegaan van verschillende verwachtingszones, waarbij voor elke zone onderscheidend beleid is vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Bovenstaande afbeelding laat het deel van de beleidskaart ter hoogte van het plangebied zien. Vanwege het ontbreken van een arcering wordt uit deze afbeelding opgemaakt, dat ter plaatse een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en/of het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”; deze is inzichtelijk gemaakt in de cultuurhistorische atlas. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van het beleid.

Afbeelding 8 geeft een uitsnede van de cultuurhistorische atlas weer. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde waarden betreffen het bebouwingslint langs de Bergweg-Noord en de Dorpsstraat (oranje lijnen aan westzijde plangebied). De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft hier geen (negatieve) invloed op.



Afbeelding 9: Uitsnede provinciale cultuurhistorische atlas (plangebied rood omcirkeld).

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 200) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet

bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving.

Bestemming	Adres	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieu-categorie	VNG richtafstand (omgevingstype gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemming
Agrarisch – glastuinbouw met specifieke aanduiding zaadveredelingsbedrijf* en Kantoren	Leeuwenhoekweg 52	011, 012, 013 63, 69tm71 73, 74, 77, 78, 80 tm82	Zaadveredelingsbedrijf Monsanto. Biotechnologie. Uitgaand van kassen met verwarming. Kantoren	2 1	10 m (geluid en gevaar) 0 m	20 m 20 m
Agrarisch – glastuinbouw	Hoeksekade 111.1 en a	011,01 2,013	Stolk Flora, kassen met verwarming. Tevens kantoren en detailhandel als hierboven.	2	10 m (geluid en gevaar)	15 m
Agrarisch (bouwvlak)	Hoeksekade 109	011, 012, 013	Agrarische grondgebonden activiteiten	2	10 m (geluid en gevaar)	25 m
Sport	Sporthoekpad	931	Sportvereniging BVCB, <u>veldsportcomplex</u> met verlichting. <u>Horeca</u> categorie 1a toegestaan	3.1 1	30 m (geluid) met aandacht voor licht. 10 m (gevaar)	60 m Lantaarns > 100 m > 100 m

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse hindervolle activiteiten aanwezig (zie bovenstaande tabel). Om vast te stellen of deze activiteiten hinder opleveren voor de voorziene woningen, is een onderzoek uitgevoerd. Tevens is hier bepaald of de aanwezige inrichtingen door de realisatie van het bouwplan in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Omdat het plangebied is gelegen op de overgang van de dorpskern naar het buitengebied en in de directe nabijheid ook bedrijvigheid, sportvelden en agrarische activiteiten voorkomen, is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de VNG-uitgave. Dit betekent, dat de geldende richtafstand met één afstandsstap verkleind mag worden. Uit deze tabel blijkt, dat geen van de geldende hindercontouren over de voorziene woningen zijn gelegen.

Voor twee bedrijven is in het betreffende onderzoek nog een verdiepingsslag aangebracht. De eerste inrichting betreft Stolk Flora op het perceel Hoeksekade 111.1 en 111.a, waarvoor geldt dat het Activiteitenbesluit van toepassing is. Voor het aspect gevaar gelden dan ook de voorschriften zoals opgenomen in PGS-15. Hierin is bepaald, dat opslag van gevaarlijke stoffen op een bepaalde afstand van de perceelsgrens plaats moet vinden, teneinde gevaar naar de omgeving te voorkomen. Aangezien de opslag aan deze activiteiten voldoet, vormt het aspect gevaar geen belemmering. Voor het aspect geluid geldt, dat de relevante geluidsbronnen (WKK-installaties en verkeersbewegingen) op een afstand van meer dan 100 meter van het plange-

bied plaatsvinden. Daarnaast worden deze bronnen afgeschermd door de aanwezige glasopstand. Ter hoogte van het plangebied wordt dan ook voldaan aan de geluidsnormen, zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Voor het aspect licht gelden de voorschriften uit § 3.5.1 van het Activiteitenbesluit. Hieruit blijkt, dat lichthinder op een afstand van 10 meter van de kassen tot een minimum is beperkt. Aangezien de kassen van Stolk Flora op 5 meter van de perceelsgrens staan en de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot aan deze grens meer dan 5 meter bedraagt, wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Het tweede bedrijf waarvoor een verdiepingsslag is gemaakt, betreft het op het perceel Leeuwenhoek 52 gevestigde bedrijf Monsanto. Het betreft hier een zaadveredelingsbedrijf, waaraan de VNG-uitgave geen milieucategorie toekent. In bovenstaande tabel is daarom uitgegaan van 'glastuinbouw met gasverwarming'. Ook voor Monsanto geldt, dat voor het aspect gevaar de voorschriften uit PGS-15 gelden. Aangezien hieraan voldaan wordt, vormt de opslag van gevaarlijke stoffen geen belemmering. Geluidhinder is te verwachten vanuit de stookinstallaties en als gevolg van transportbewegingen. Beide hinderbronnen zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat geen hinder wordt verwacht. Voor het aspect licht gelden ook hier de voorschriften uit § 3.5.1 van het Activiteitenbesluit. Aangezien de kassen van Monsanto op 5 meter van de perceelsgrens staan en de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot aan deze grens meer dan 5 meter bedraagt, wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun vergunde rechten aangetast. Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Op een afstand van circa 4.290 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport". Op het raakvlak van bedrijven- en milieuzonering, akoestiek en externe veiligheid gelden enkele aanvullende vereisten aan nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de luchthaven.

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

Rondom CNS- en DVOR/DME-infrastructuur is sprake van diverse zones waar hoogtebeperkingen ten opzichte van NAP gelden. Voor CNS-infrastructuur geldt, dat het plangebied zich bevindt tussen de 50 en 60 meter contour. Voor DVOR/DME-infrastructuur geldt, dat het plange-

bied is gelegen tussen de 30 en 40 meter contour. Daarnaast is sprake van een hoogtebeperking van 45 meter inzake de invliegfunnel. Aangezien dit bestemmingsplan geen gebouwen of bouwwerken hoger dan 11 meter mogelijk maakt, worden de betreffende infrastructuren niet in hun werking belemmerd. Het is daarom niet noodzakelijk om voor deze infrastructuren een beschermende regeling in het plan op te nemen.

4.9 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een voldoende plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r.-beoordeling).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-beoordelingsplicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is daardoor niet vereist.

Sinds 1 april 2011 is echter in het Besluit m.e.r. bepaald, dat de drempelwaarden indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet ook bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Besluit m.e.r. artikel 2, vijfde lid, onder b) per criterium uit de bijlage van de richtlijn.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een woongebied treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Lansingerland vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, waarin een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een voor aankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze voor aankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 23 mei 2016.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Binnen de gestelde termijn zijn twee inspraakreacties ontvangen. Deze zijn in de in de bijlagen opgenomen "Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A'" samengevat en voorzien van een antwoord.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners gezonden. De resultaten van het vooroverleg zijn in de eerder genoemde "Nota inspraak en overleg" samengevat en voorzien van een antwoord.

Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook kunnen er ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in sa-

menhang 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, alsook via de elektronische weg bekend gemaakt. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de termijn van zes weken is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beoordeeld in de in de bijlagen opgenomen "Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A"". De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing aan het bestemmingsplan. In de betreffende nota zijn ook de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroeps-terlijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding (plankaart) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

6.2 *Opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat verder doorgelikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Tuin
Artikel 5 Verkeer
Artikel 6 Water
Artikel 7 Wonen - 1
Artikel 7 Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

Artikel 9 Leiding - Riool

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming is van toepassing op de openbare ruimte die als groenstructuur wordt uitgevoerd. Deze gronden binnen deze bestemming zijn dan ook bestemd voor groenvoorzieningen, alsook bij de bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden ook bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen. Hierbij geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' ten minste 5 parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden moeten worden.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m² mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd tot 3 meter. Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter.

Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's als strijdig gebruik aangemerkt. Hiervan kan met een afwijkingsbevoegdheid afgeweken worden. Dit mag echter niet leiden tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

Artikel 4 - Tuin

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen. Als het bestemmingsvlak "Tuin" grenst aan een aanduidingsvlak 'brug', dan mag op de gronden binnen de bestemming "Tuin" ook een brug worden gerealiseerd. Ter plaatse van de op de verbeelding aangewezen functieaanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van landschapswaarden. Deze bestaan uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Qua gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend erkers, entree- of tochtportalen toegestaan, waarbij de totale grondoppervlakte per bouwwerk niet meer dan 6 m² mag bedragen. Daarnaast bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel. Tevens dient voldaan te worden aan de gestelde diepte- en hoogtematen. Ook ten aanzien van andere bouwwerken en bruggen zijn nog enkele bouwregels opgenomen.

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' zijn de betreffende gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van vlonders en terrassen, is hier dan ook niet toegestaan.

Artikel 5 – Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden hebben betrekking op de toekomstige wegen binnen het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, -erven en pleinen. Ook bij deze bestemming behorende, dan wel er aan ondergeschikte voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren. Hierbij wordt gedacht aan paden, parkeervoorzieningen, geluidsaf-

schermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, viaducten, bruggen en tunnels.

Ook binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m² mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd op 3 meter. Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter. Met een afwijkingsprocedure kan deze hoogte vergroot worden tot 5 meter.

Artikel 6 – Water

De in het plangebied voorziene watergangen zijn bestemd als “Water”. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsook bij deze bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan oevers en beschoeiingen. Bruggen worden hier niet onder verstaan; deze zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘brug’. Met een afwijkingsprocedure is het mogelijk om elders een brug te bouwen. Voor bruggen zijn aparte bouwregels toegevoegd.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de maximale hoogte is vastgelegd op 1 meter. Daarnaast zijn nog enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waardoor het mogelijk is om dammen te realiseren. In beide gevallen moeten de waterstaatkundige belangen dit gedogen.

Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten (en daarmee gelijk te stellen zaken) als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 7 – Wonen - 1

De bestemming “Wonen - 1” is van toepassing op de gronden waarop de toekomstige woningen worden gerealiseerd, alsmede de daarbij behorende erven. De gronden zijn dan ook bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Ook bij deze bestemming behorend, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen worden als passend ervaren. Hierbij wordt gedacht aan parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, straatmeubilair, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt, dat deze alleen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het aantal woningen dat per bouwvlak gebouwd mag worden, is hierbij gemaximeerd met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. Daarbij geldt overigens, dat binnen deze bestemming in totaal niet meer dan 47 woningen gebouwd mogen worden. Hiervan dienen minimaal 14 woningen als sociaal bereikbaar uitgevoerd te worden; deze dienen gebouwd te worden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’. Overigens mogen binnen deze aanduiding ook niet sociaal bereikbare woningen gebouwd worden. Het woningtype dat gebouwd mag worden, is afhankelijk van de op de verbeelding opgenomen aanduiding:

- ‘vrijstaand’: hier zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
- ‘twee-aaneen’: hier mogen zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd worden;

- ‘aaneengebouwd’: hier zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan;
- ‘gestapeld’: hier mogen zowel aaneengebouwde als gestapelde woningen gebouwd worden.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is hierbij gemaximeerd op 7 respectievelijk 11 meter, tenzij met de aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ een andere hoogte is aangegeven. Tevens geldt, dat de dakhelling tussen de 30 en 50 graden moet zijn gelegen. Daar waar op de verbeelding sprake is van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ is nog een regel ten aanzien van de positionering van het gebouw van toepassing. In de bouwregels zijn ook nog enkele regelingen opgenomen ten aanzien van dakkapellen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Voor de twee laatstgenoemden geldt, dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Daarnaast gelden voor enkele bouwregels dat hiervan afgeweken kan worden.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Daarnaast geldt, dat ook voldaan moet worden aan de in het beeldkwaliteitsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A” opgenomen beeldkwaliteitseisen. Dit beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels.

Voor zowel strijdig gebruik als het gebruik van de woning voor een beroep aan huis wordt verwezen naar de algemene regels.

Artikel 8 – Wonen - 2

De bestemming “Wonen - 2” is van toepassing op de gronden waarop reeds een woning aanwezig is. Voor deze bestemming geldt, dat is aangesloten bij de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg”. Dit betekent, dat binnen deze bestemming een ruim bouwvlak is opgenomen met een afstand van vijf meter tot de perceelsgrens richting het openbaar gebied. Bij herbouw van de woning dient de woning in beginsel op dezelfde plek te worden teruggebouwd. De maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m³ exclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, maar inclusief dakkapellen. De goothoogte bedraagt maximaal zeven meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal elf meter. Voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een gestaffelde regeling, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt.

Artikel 9 – Leiding – Riool

Net buiten het plangebied is een rioolleiding gelegen. Een klein deel van de bij deze leiding behorende zakelijke rechtsstrook is in het plangebied gelegen. Deze is voorzien van de dubbelbestemming “Leiding – Riool” en waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn enkele bouwregels opgenomen, inzake ondergeschikte bouwdelen en dakpellen. Daarnaast is met dit artikel geregeld, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens is geregeld onder welke voorwaarde beroep aan huis mogelijk is. Met artikel 11.4 kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de algemene gebruiksregels, zodat bedrijf aan huis en/of bed en breakfast is toegestaan. Ook kan afgeweken worden van de gebruiksregel ten aanzien van parkeren.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot het bouwen. Daarnaast is bepaald onder welke voorwaarden afgeweken mag worden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Met de algemene wijzigingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen de in het bestemmingsplan opgenomen regels te wijzigen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

In dit artikel is bepaald, welke procedure gevolgd moet worden als burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Overgangs- en slotregels

In artikel 16 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.