

Artikel 23 Wonen - Uit te werken

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of webwinkel;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. praktijkruimten;
- e. maatschappelijke voorzieningen, zoals educatieve, sociale, culturele, religieuze, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen, wijkvoorzieningen, sportvoorzieningen en andere openbare en bijzondere voorzieningen;
- f. groen- en plantsoenvoorzieningen alsmede recreatieve terreinen, zoals speelterreinen;
- g. stationsvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen, met uitsluiting van servicestations voor motorvoertuigen en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- j. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations en voorzieningen voor de warmtelevering en communicatie ten behoeve van het woongebied;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

en overige tot een woonwijk behorende voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2.

23.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden mede bestemd voor het realiseren van een groengordel van circa 25 m breed tussen Westpolder en Bolwerk. Binnen de groengordel is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan;
- b. 'ontsluiting' zullen de hoofdverkeersontsluitingspunten van het plangebied worden gesitueerd;
- c. 'openbaar vervoer' zal een aansluiting uitsluitend voor openbaar vervoer en nooddiensten worden gerealiseerd. Regulering van deze aansluiting zal mede plaatsvinden door hetzij fysieke maatregelen (busluis) hetzij verkeersmaatregelen op basis van de verkeerswetgeving. Openstelling van deze aansluiting voor autoverkeer, kan uitsluitend plaatsvinden na toepassing van de in artikel 23 opgenomen wijzigingsbepaling;
- d. 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een moeraszone;
- e. 'specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven' zijn de gronden mede bestemd voor bedrijven in combinatie met wonen;
- f. 'wonen' dient ten aanzien van de bestaande woonbebouwing uit te worden gegaan van een planologische inpassing van deze percelen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de kadastrale gegevens.

23.2 Administratieve bepalingen

23.2.1 Uitwerkingsopdracht

Het bevoegd gezag dient, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 23.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels.

23.2.2 Bouwverbod

- a. het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwen op te richten voordat de in lid 23.1 bedoelde bestemming door het bevoegd gezag is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft;
- b. het bevoegd gezag kan, zolang de onder a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, via een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het bevoegd gezag vastgesteld uitwerkingsplan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b kan het bevoegd gezag via een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van andere bouwwerken, onder de voorwaarde dat het andere bouwwerken betreft die voor de verdere ontwikkeling van het plangebied noodzakelijk zijn en die mogelijk kunnen worden gemaakt middels het bij recht in dit bestemmingsplan bepaalde.

23.2.3 Algemene bouwregel

Op de in lid 23.1 genoemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2 uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

23.2.4 Algemene gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 33 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

23.3 Uitwerkingsregels

23.3.1 Programma en bebouwing

- a. Binnen de bestemming zullen ten minste 1.000 woningen en mogen ten hoogste 1.700 woningen worden gebouwd;
- b. Van het aantal te bouwen woningen in het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" zal ten minste 20% in de sociale sector worden gebouwd;
- c. Binnen de bestemming zal ten hoogste 4 ha worden aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen;
- d. Voor het plangebied binnen een straal van 300 m van het station zal worden uitgegaan van een netto woningdichtheid tussen de 30 en 40 woningen per hectare. Voor de rest van het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" wordt uitgegaan van een woningdichtheid tussen de 26 en 33 woningen per hectare. Bij de berekening van de woningdichtheid wordt uitgegaan van een bruto-woongebied van circa 95 hectare;
- e. Van het aantal te bouwen woningen in het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" mag ten hoogste 25% als gestapelde woningen worden gebouwd. Voor het overige zullen eengezinswoningen worden gebouwd;
- f. Ten minste 60% van de bebouwing zal bestaan uit ten hoogste twee bouwlagen met kap; voor het overige is hogere bebouwing toegestaan, waarbij de volgende maxima richtinggevend zijn:
 1. voor eengezinswoningen drie bouwlagen al dan niet met een kap;
 2. voor gestapelde woningen vijf bouwlagen al dan niet met een kap;
 3. voor maatschappelijke doeleinden, eventueel gecombineerd met woonfuncties, zes bouwlagen al dan niet met kap;

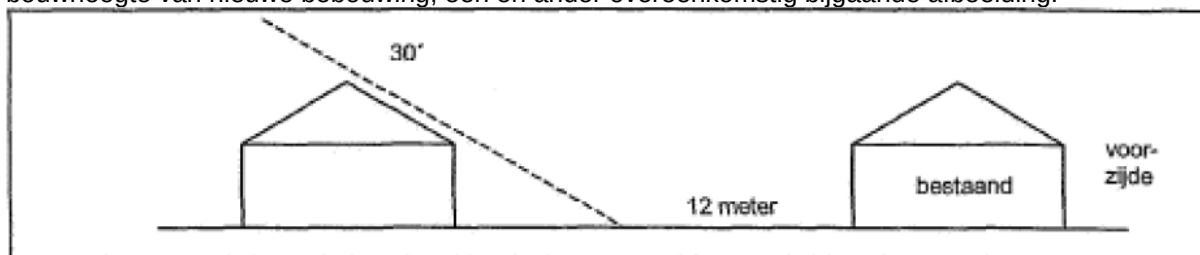
4. voor bedrijfsdoeleinden een bouwhoogte van maximaal 10 m (inclusief kap); behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en bedrijven'; waar een bouwhoogte van maximaal 9 m (inclusief kap) is toegestaan;
- g. voor het benutten van bijzondere locaties en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan (eventueel via een afwijkingsbevoegdheid van het college) medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap;
- h. eveneens kan (eventueel via een afwijkingsbevoegdheid van het college) medewerking worden verleend aan de bouw van bijzondere elementen, zoals hoogteaccenten (een toren).

23.3.2 Algemene uitgangspunten

- a. Voor het plangebied dient bij de uitwerking te worden uitgegaan van het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu, passend binnen het dorps karakter van Berkel en Rodenrijs en dat aansluit bij het reeds gerealiseerde woongebied binnen Westpolder en Bolwerk. Zo veel mogelijk rekening moet worden gehouden met:
 1. de integratie van de bestaande landschappelijke structuur en de bestaande landelijke kenmerken, waarbij met name gedacht wordt aan de aanwezige hoogteverschillen en de aanwezige kavelstructuur;
 2. kleinschalige stedenbouwkundige opzet, waarbij met name gedacht wordt aan spreiding van groen, water en bijzondere voorzieningen zodat het woongebied geleefd wordt;
 3. een zodanige inrichting van de stedenbouwkundige structuur dat de randen van het gebied, met name de Leewegzone, de Klapwijksevaart en de Bovenvaart met de aangrenzende Bergboezem zo veel mogelijk geïntegreerd worden;
 4. het voorkomen van eenzijdige nadruk op de woonfunctie door integratie van andere, hoofdzakelijk kleinschalige wijkverzorgende functies, indien deze geen afbreuk doen aan de functie van het kernwinkelgebied in Berkel en Rodenrijs;
- b. Bij de realisatie van het woongebied wordt, in het verlengde van het bovenstaande, gestreefd naar de realisatie van een woongebied welke qua ruimtelijke karakteristiek aansluit bij de bestaande dorps karakteristiek van de gemeente Berkel en Rodenrijs. Bij de ontwikkeling en realisatie van het plan zal daarbij worden gestreefd naar een grote mate van differentiatie in bebouwing en wordt specifiek aandacht gegeven aan een ontwikkeling met herkenbare woonmilieus met een grote mate van individualiteit van de afzonderlijke woningen/woonblokken. Daarbij zal met name gelet worden op:
 1. de te realiseren structuurversterkende onderdelen/(steden)bouwkundige accenten;
 2. de breedte, gevelindeling, kapvormen en materiaalgebruik van woningen;
 3. de schaal/maatvoering van de bebouwing (aantal lagen, goothoogten, bouwhoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
 4. de situering van woningen ten opzichte van de openbare ruimte (voortuinen);
 5. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
 6. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
 7. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
- c. Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een onderscheid tussen de stedenbouwkundige hoofdstructuur die zorgt voor samenhang en herkenbaarheid op het schaalniveau van het totale plangebied, waarbij de twee woongebieden, Westpolder en Bolwerk, op een karakteristiek verschillende wijze worden uitgewerkt;
- d. Op verschillende locaties in het plangebied, waarbij in eerste instantie wordt gedacht aan de zone langs de Oudlandselaan en de zone rond het station, is het beleid erop gericht markante bebouwing te realiseren die zich ten opzichte van de omringende bebouwing onderscheidt door onder meer de hoogte, vorm en/of kleur, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;
- e. Bij woningen is beroep aan huis en - na afwijking door het bevoegd gezag - bedrijf aan huis mogelijk conform de regeling die is neergelegd in artikel 20.4.3 en 20.4.4 (beroep aan huis) en

20.5.1 (bedrijf aan huis).

- f. Bij de inrichting van het plangebied zal aan de achterzijde van woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringshoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 m uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing, één en ander overeenkomstig bijgaande afbeelding:



23.3.3 Algemene uitgangspunten woongebied Westpolder

- Langs de watergang die de Westpolder verbindt met de Bovenvaart kan een nieuw lint worden gecreëerd.
- In Westpolder is het beleid erop gericht op een verkavelings- en waterstructuur waarbij het oorspronkelijke verkavelings- en waterpatroon herkenbaar blijft.
- Een spreiding van (openbare) groenvoorzieningen op buurtniveau en een spreiding van maatschappelijke functies waardoor, in combinatie met de hoofdstructuur, een fijnmazig netwerk met ruimtelijke verbijzonderingen ontstaat; bij de inrichting van het gebied is het beleid erop gericht te voorkomen dat het gebied wordt ervaren als een massieve huizenzee.

23.3.4 Algemene uitgangspunten woongebied Bolwerk

- Ten aanzien van bestaande woonbebouwing aangegeven met de aanduiding 'wonen' dient te worden uitgegaan van een planologische inpassing van deze percelen, waarbij, rekening houdend met de kadastrale gegevens, wordt uitgegaan van circa 500 m² woonperceel.
- Het handhaven van de kleinschalige karakteristiek in het centrale deel van het gebied in aansluiting op de bestaande karakteristiek van de aldaar aanwezige en ruimtelijk in te passen woonfuncties.
- Het creëren van royale watersingels in aansluiting op de bestaande watergangen.
- Voor wat betreft de bedrijven in combinatie met wonen bedoeld in artikel 23.1.2 onder e wordt uitgegaan van het volgende:
 - bedrijvigheid is slechts toegestaan als deze milieu-planologisch kan worden ingepast; ten aanzien van de toe te laten bedrijfscategorieën wordt uitgegaan van categorie 1 of 2 van de in de bijlage toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten; ook categorie 3-bedrijven zijn toegestaan als zij naar aard in te passen zijn; bedrijvigheid dat valt onder artikel 41 Wet geluidhinder of MER-plichtig is, mag niet worden toegestaan;
 - binnen de bedrijfsbestemmingen zijn geen detailhandelsactiviteiten toegestaan; dit verbod geldt niet voor detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt; na een door het bevoegd gezag verleende afwijking kan medewerking worden verleend aan het bouwen/gebruik van een gedeelte van de bedrijfsruimte voor showroom en/of detailhandelsactiviteiten, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente en de (verkoop)vloeroppervlakte niet meer dan 75% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt zulks tot een maximum van 50 m² en de detailhandelsactiviteiten direct verband houden met de aard van de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit;
 - de perceeloppervlakte zal over het algemeen niet minder dan 750 m² en niet meer dan 1.000 m² bedragen; als te bebouwen oppervlakte zal in eerste instantie worden uitgegaan van een bebouwingspercentage van circa 50%; voor de inhoud van de te realiseren bedrijfswoningen

wordt uitgegaan van 500 m³;

4. bij de inrichting van dit gebied wordt rekening gehouden met de milieuhinder van en op de omgeving; de bedrijfsgebouwen kunnen in de eerste bebouwingslijn worden gezet als milieugerelateerde en stedenbouwkundige overgang naar de bedrijventerreinen ten zuiden van het plangebied.

23.3.5 Verkeersaspecten

a. Autoverkeer en openbaar vervoer

1. De hoofdverkeersontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd in de buurt van de aanduiding 'ontsluiting'.
2. Aansluitend op de hoofdverkeersontsluitingen zullen aanvullende verkeersontsluitingen ter ontsluiting van buurten en woningen worden gerealiseerd; deze wegen zullen worden aangemerkt als 30 km/u-zone als bedoeld in het Wegenverkeersreglement.
3. Vanaf de N471 zal, tussen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halte ov' en de halte "Berkel en Westpolder" een aansluiting uitsluitend voor openbaar vervoer en nooddiensten worden ingepast. Regulering van deze aansluiting zal mede plaatsvinden door hetzij fysieke maatregelen (busluis) hetzij verkeersmaatregelen op basis van de verkeerswetgeving. Openstelling van deze aansluiting voor autoverkeer, kan uitsluitend plaatsvinden na toepassing van de in artikel 36.1 opgenomen wijzigingsbepaling.
4. Ter ondersteuning van het station is het beleid gericht op het realiseren van aanvullende voorzieningen, zoals kiss & ride voorzieningen en fietsenstallingen in de directe nabijheid van het station. Indien er behoefte aan bestaat, kan een Park & Ride parkeervoorziening worden gerealiseerd.

b. Langzaam verkeer

1. Binnen het plangebied zullen langzaamverkeerroutes worden gerealiseerd gericht op een goede bereikbaarheid van:
 - de halte Berkel Westpolder, vanuit het woongebied zelf en de aangrenzende gebieden;
 - het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs;
 - het aangrenzende buitengebied.
2. Over het algemeen zullen de langzaamverkeerroutes samenvallen met woonstraten.

c. Parkeren

1. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij wordt uitgegaan van:
 - een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning;
 - het realiseren van ten minste één parkeerplaats op een woonperceel en ongeveer 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied, waarbij een gebouwde parkeervoorziening (parkeerkelder, carport of garage) niet dan wel slechts gedeeltelijk kan worden meegeteld.
2. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren plaatsvinden, gebaseerd op het aldan geldende gemeentelijke parkeerbeleid; waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en de realisatie van parkeergelegenheid op het woonperceel, de uitgangspunten voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen, al dan niet binnen het openbaar gebied, kan worden gedifferentieerd.

23.3.6 Water

- a. Binnen het gehele plangebied "Westpolder/Bolwerk 2012" zal ten minste 6% van de gronden worden aangewezen voor water (ten behoeve van waterberging).
- b. De waterbergingscapaciteit binnen het plangebied dient ten minste 325 m³ per hectare te bedragen.
- c. Voor wat betreft de ruimtelijk structurerende functie wordt in het plangebied een onderscheid

gemaakt tussen het grofmazige systeem van bestaande en bestemde watergangen en, in aansluiting daarop, een fijnmazig systeem dat aansluit op het aanwezige verkavelingspatroon.

- d. ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - moeraszone' is het beleid gericht op het creëren van een moeraszone met water en groen.

23.3.7 Groenvoorzieningen

- a. Binnen de bestemming zal ten minste 6% van de oppervlakte aangewezen worden voor (openbare) groenvoorzieningen.
- b. Ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden mede bestemd voor het realiseren van een groengordel van circa 25 m breed tussen Westpolder en Bolwerk als onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en om de historisch ruimtelijke structuur van het plangebied met een hoogteverschil met de polder te benadrukken. Binnen de groengordel is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan.

23.3.8 Externe veiligheid

- a. Voor gronden, die gelegen zijn binnen 325 meter van de N471, dient een nadere afweging plaats te vinden of een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.
- b. Indien de verantwoording onder a. achterwege blijft, dient gemotiveerd te worden waarom de verantwoording niet wordt opgesteld.
- c. Bij de afweging dient rekening te worden gehouden met de eventuele inwerkingtreding van het Btev.

23.3.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij de uitwerking dient aangetoond te worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende inrichtingen niet worden beperkt, waarbij wordt getoetst aan de (gereduceerde) richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".