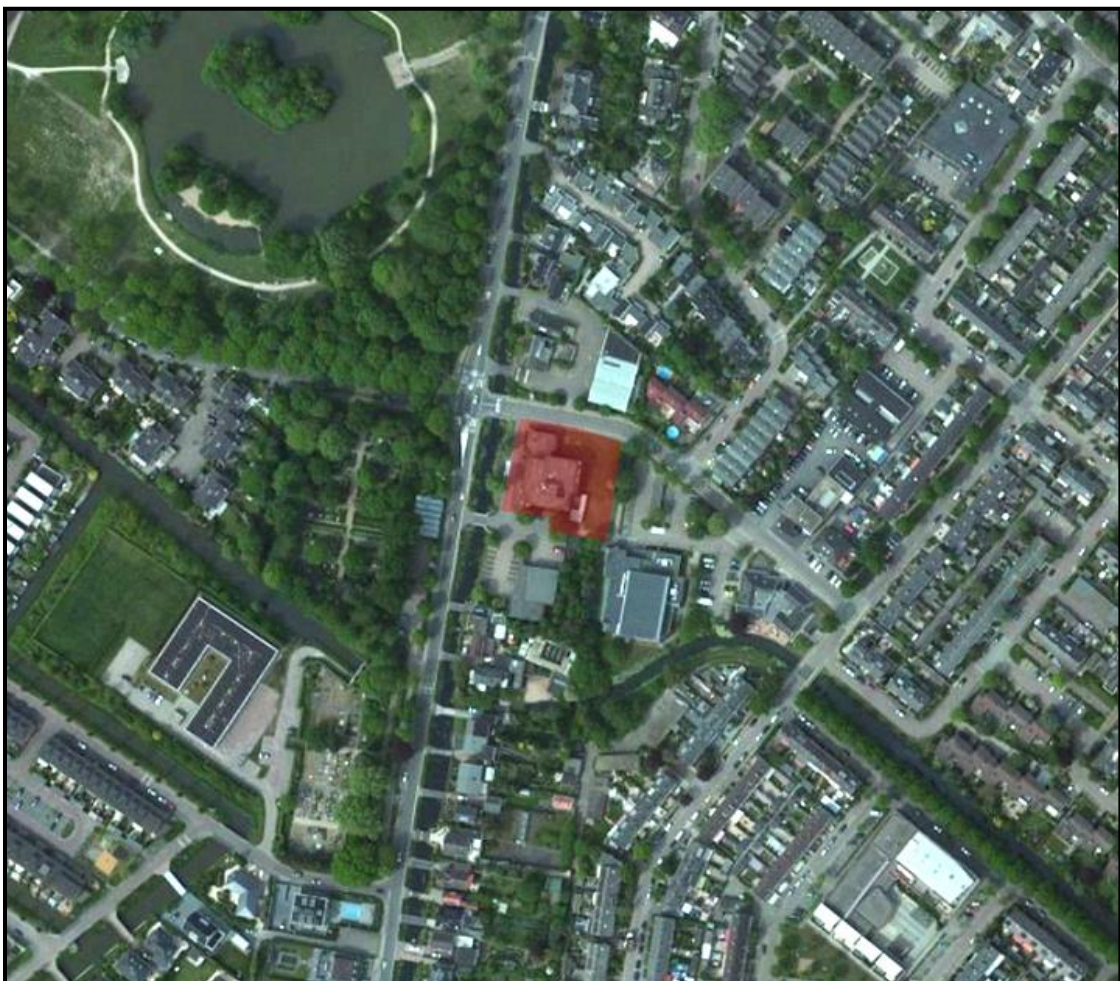


Bestemmingsplan “Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek”



21 april 2016

vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

“Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek”

Vastgesteld

INHOUD

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0167-VAST

Werknummer: 150289

Datum: 21 april 2016

**Adviesbureau
SAB**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	Juli 2015	1 ^e concept	
	September 2015	2 ^e concept	
Voorontwerp	Oktober 2015	Voorontwerp	
• Inspraak • Overleg			
Ontwerp	December 2015	Ontwerp	
Vaststelling	April 2016	Vastgesteld	Vast.st.datum: 21 april 2016

Projectleider gemeente:

Steven Wolhoff

Projectleider SAB:

Thomas van der Zande / Christian Deterink

Inhoudsopgave toelichting	Blz.
1 INLEIDING	3
1.1 Bedoeling van het plan	3
1.2 Bij het plan behorende stukken	3
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4 Voorheen geldende ruimtelijke planregeling	4
1.5 Planvorm	6
1.6 Leeswijzer	6
2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Planbeschrijving	9
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 SVIR en Barro (2011, 2012)	12
3.1.2 Structuurvisie Randstad 2040 (2008)	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)	14
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)	17
3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)	17
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)	19
3.3.2 Nota 'Dat spreken we af!' (2014)	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Lansingerland (2010)	22
3.4.2 Welstandsnota (2012)	23
3.4.3 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040 (2010)	23
3.4.4 Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland (2009)	23
3.4.5 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)	24
3.4.6 Milieubeleidsplan 2011-2014 (2011)	25
3.4.7 Nota parkeren	26
3.4.8 Nota Cultuurhistorie Plus (2012)	26
4 PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Archeologische waarden	28
4.2.1 Wet- en regelgeving	28
4.2.2 Toetsing	30
4.2.3 Onderzoek	32
4.2.4 Conclusie	33
4.3 Cultuurhistorische waarden	34

4.3.1	Wet- en regelgeving	34
4.3.2	Toetsing	34
4.3.3	Conclusie	35
4.4	Natuur	35
4.4.1	Soortenbescherming	35
4.4.2	Gebiedsbescherming	36
4.5	Ondergrondse infrastructuur	37
4.6	Verkeersaspecten	37
4.6.1	Beleid	37
4.6.2	Toetsing	38
4.7	Milieuaspecten	39
4.7.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	39
4.7.2	Akoestische aspecten	39
4.7.3	Bodem	42
4.7.4	Luchtkwaliteit	45
4.7.5	Externe veiligheid	46
4.7.6	Milieuhinder bedrijven	51
4.8	Overige belemmeringen	53
4.9	Waterhuishoudkundige aspecten	54
4.9.1	Wet- en regelgeving	54
4.9.2	Het plangebied	59
4.10	Duurzaamheid en klimaat	60
4.10.1	Toetsingskader	60
4.10.2	Duurzaamheid in dit bestemmingsplan	61
5	TOELICHTING OP DE REGELS	62
5.1	Indeling en opzet van het bestemmingsplan	62
5.2	Verbeelding	62
5.3	Planregels	62
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	62
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	63
5.4	Dit bestemmingsplan	63
5.4.1	Bijzonderheden in dit bestemmingsplan	63
5.4.2	Algemene regels	65
6	UITVOERBAARHEID	66
6.1	Economische uitvoerbaarheid	66
6.1.1	Exploitatieverplichting	66
6.2	Handhavingsaspecten	66
6.2.1	Inleidend	66
6.2.2	Preventieve handhaving	67
6.2.3	Repressieve handhaving	67
6.2.4	Vertaling naar bestemmingsregeling	67

7	PROCEDURE	68
7.1	Voorontwerpbestemmingsplan	68
7.2	Ontwerpbestemmingsplan	68

Bijlagen:

1. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Plangebied Burgemeester van Oostenweg in Bergschenhoek, Gemeente Lansingerland, 4 november 2015, kenmerk NO5188_LABVO
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek, SAB, 27 november 2015
3. Besluit hogere waarden
4. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek gemeentehuis Bergweg-Noord 39 te Bergschenhoek, Anteagroup, juni 2015
5. Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen
6. Themakaart vrijwaringszone

1 INLEIDING

1.1 Bedoeling van het plan

Het gemeentehuis van de voormalige gemeente Bergschenhoek is na de fusie met Bleiswijk en Berkel en Rodenrijk tot Lansingerland, leeg komen te staan. Een functie als gemeentehuis ligt niet meer voor de hand, het gemeentelijk personeel is gehuisvest in een nieuw gemeentehuis. Gezocht is naar een logische vervolgfunctie. Gelet op de omgeving en de karakteristieken van het pand, ligt een woonbestemming het meest voor de hand. Het pand is hiervoor door een ontwikkelaar van de gemeente gekocht. Deze zal het pand ombouwen tot een luxe appartementencomplex met vijf appartementen, waarvan één appartement in de vorm van een penthouse als extra bouwlaag zal worden toegevoegd.

Het voorliggende plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan Boterdorp Zuidwest en Oosthoek, vastgesteld op 29 november 2012, vooral omdat de beoogde appartementen niet mogelijk zijn binnen de vigerende maatschappelijke bestemming. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt dit bestemmingsplan nader toegelicht.

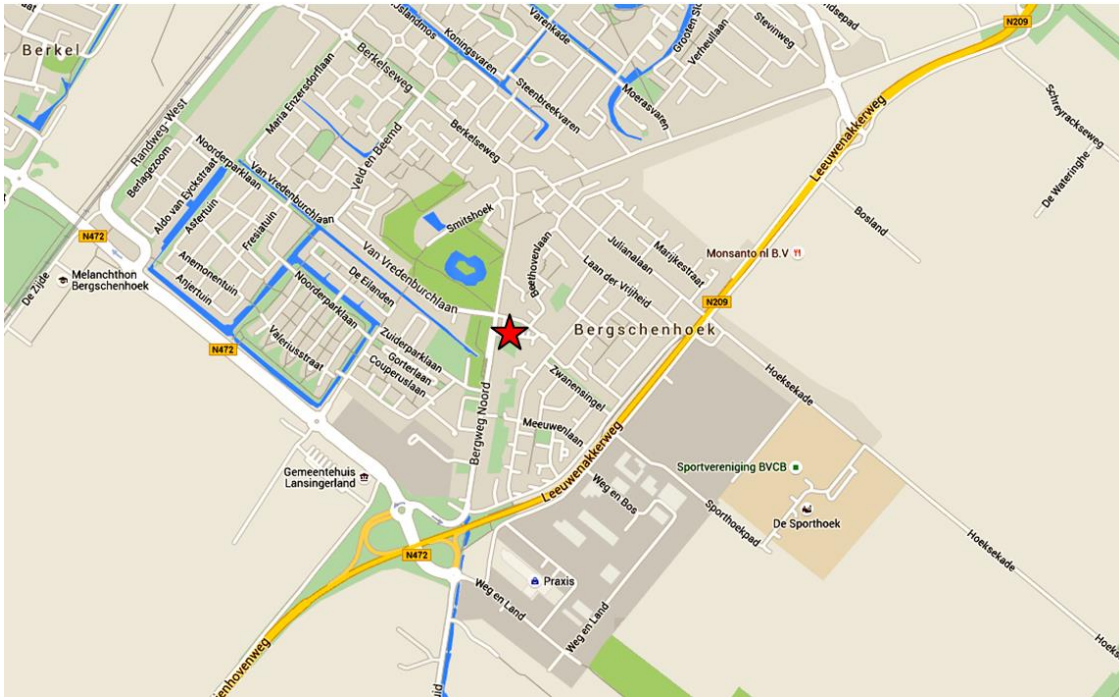
1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een set regels en een verbeelding. In de toelichting is aandacht voor de aanleiding, de ruimtelijke/functionele structuur en de stedenbouwkundig opzet. Daarnaast wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond aan de hand van onder andere beleid- en milieuaspecten. Tot slot wordt de juridische regeling toegelicht. De juridisch bindende regels zijn opgenomen in de regels. Bij de regels hoort een verbeelding waarop het plangebied en de bestemmingen zijn aangegeven.

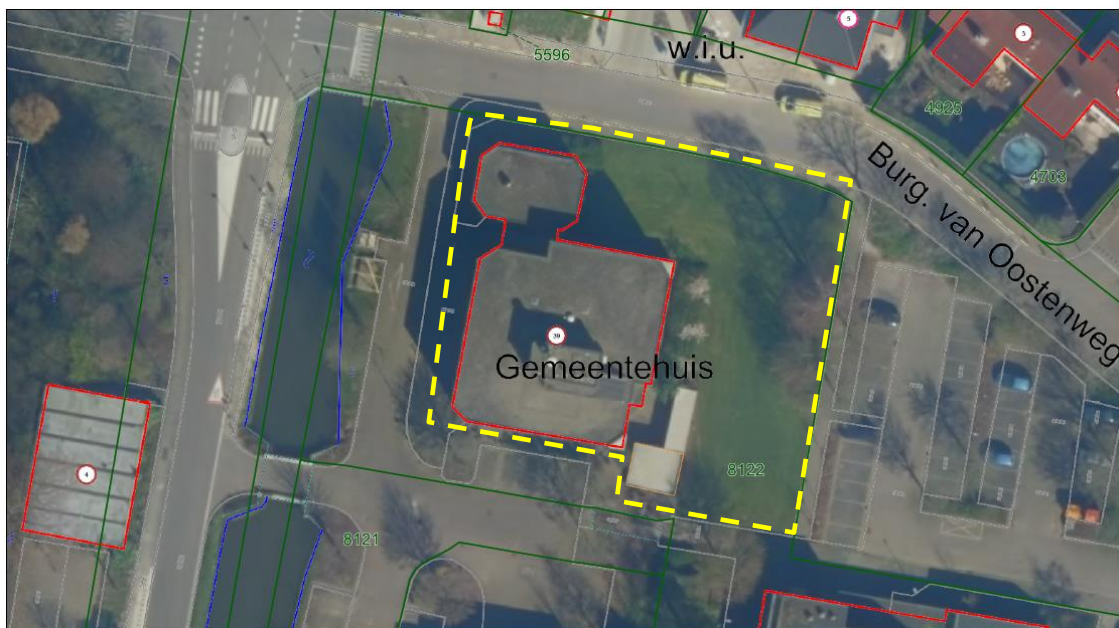
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Bergschenhoek. Aan de westzijde is de Bergweg-Noord gelegen, een belangrijke ontsluitingsweg in de kern. Aan de noordzijde is de Burgemeester van Oostenweg gelegen. In het zuiden grenst het plangebied aan de voormalige brandweerkazerne en in het oosten aan de burgemeester van Oostenweg/Beethovenlaan.

Het voormalige gemeentehuis bevindt zich in een cluster van maatschappelijke functies, met onder meer een sporthal en een (voormalige) brandweerkazerne. Op navolgende topografische kaart en luchtfoto zijn het plangebied en de globale begrenzing weergegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met aanduiding plangebied



Luchtfoto van het plangebied met globale ligging plangebied (gele contour)

1.4 Voorheen geldende ruimtelijke planregeling

Het aan dit bestemmingsplan voorafgaande bestemmingsplan betreft bestemmingsplan 'Boterdpdorp Zuidwest en Oosthoeck', dat is vastgesteld op 29 november 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming.

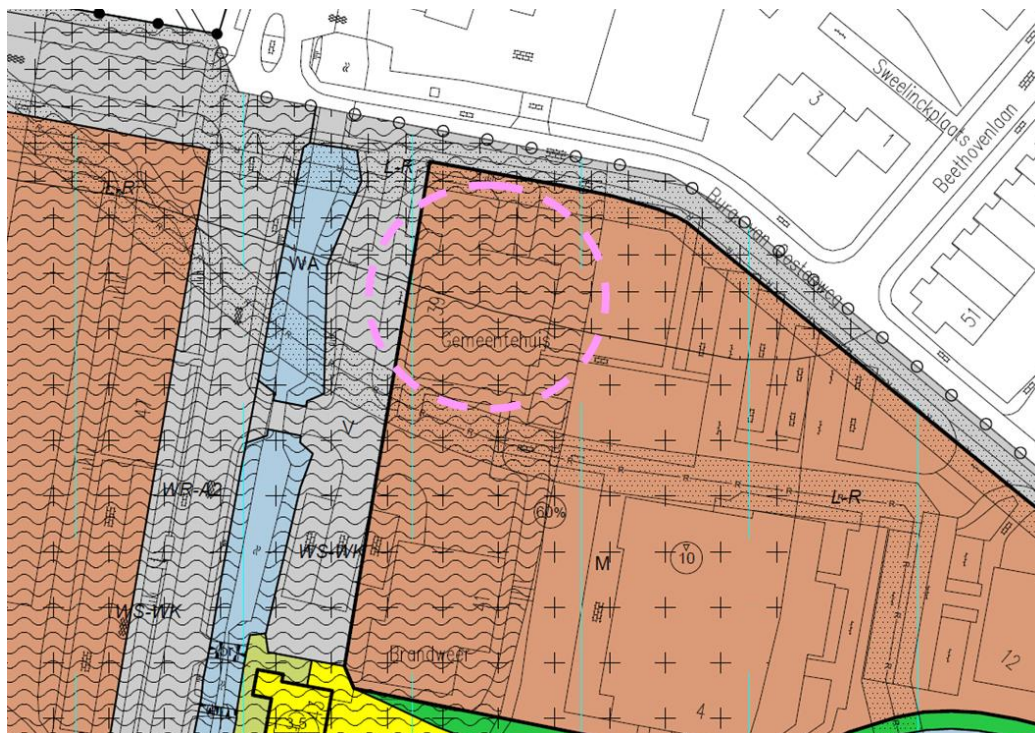
Binnen de als 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder worden verstaan een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-

culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang en een voorziening ten behoeve van bejaarden. Ondergeschikte horeca, dienstverlening en detailhandel bij deze functie zijn eveneens toegestaan.

Uit de regeling blijkt verder dat 60% van het bouwvlak mag worden bebouwd (het gehele bestemmingsvlak is hierbij opgenomen in het bouwvlak). De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.

Ook is sprake van een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Ten eerste ligt het plangebied in twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde - Archeologie 1' (noordelijk deelgebied) en 'Waarde - Archeologie 2' (zuidelijk deelgebied);
- Het hele plangebied ligt in een vrijwaringszone voor de luchtvaart' (in bijlage 3 bij de toelichting is een toelichtende kaart van deze vrijwaringszone opgenomen);
- Langs de westelijke zijde (aan de buitenzijde van de vaart) ligt een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hier gelden bepalingen die de waterkering moeten beschermen;
- Direct langs de noordzijde en zuidzijde van het plangebied lopen twee rioolleidingen, die beide zijn voorzien van een dubbelbestemming die is gericht op bescherming van deze leidingen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied

Toetsing

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de maatschappelijke bestemmingen: het wonen is namelijk niet toegestaan op basis van de bestemmingsomschrijving. Om deze reden is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan en is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Planvorm

Onderhavig plan betreft een nieuw bestemmingsplan dat de vigerende regeling vervangt. De systematiek van het plan is conform de gemeentelijke standaard en sluit aan bij de vereisten uit de Wro. Het plan is ontwikkelingsgericht van opzet. De haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is in dit bestemmingsplan onderzocht.

1.6 Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het gebied en het voorliggende plan;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het algemene beleidskader;
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de planologische haalbaarheid en beschrijft de daarbij relevante onderwerpen, het bijbehorende specifieke beleid en regelgeving en de verantwoording hiervan voor het plan;
- Hoofdstuk 5 verschaft een toelichting op de juridische methodiek van het plan, de geometrische plaatsbepaling en de regels;
- Hoofdstuk 6 gaat nader in op de economische uitvoerbaarheid van het plan en de handhaafbaarheid;
- Hoofdstuk 7 tenslotte behandelt de procedure (inspraak en overleg).

2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Bergschenhoek

Bergschenhoek is ontstaan vanuit organisch gegroeide lintbebouwing langs diverse historische routes, waaronder de Bergweg-Noord. Op het knooppunt van de twee bebouwingslinten Oosteindseweg en Bergweg-Noord is het dorpscentrum ontstaan. Bergschenhoek is in de huidige situatie een compact dorp in de vorm van een vierkant, doorsneden door een oud ontginningslint bestaande uit een vaart en een ontsluitingsweg (Bergweg-Noord / Oosteindseweg / Berkelseweg) met daarlangs veelal individuele, soms nog traditionele bebouwing. De Bergweg-Noord komt uit in het dorpshart (Dorpsstraat-Kerkstraat-etc.) en loopt vanuit daar verder in de Oosteindseweg richting het noordoosten (Bleiswijk). De wat oudere panden die nog aanwezig zijn, alsook de vaarten verlenen deze wegen een historisch karakter. De Bergweg-Noord is een dijk waarop oorspronkelijk agrarische bebouwing aanwezig was. Haaks daarop staat de Hoeksekade / Berkelseweg die de verbinding tussen de Rotte en Berkel en Rodenrijs maakt.



Luchtfoto van plangebied (vogelvluchtperspectief) met aanduidingen. De bebouwing aan de noordzijde van de Burg. V. Oostenweg is inmiddels vernieuwd (zie foto's volgende pagina) (bron: BingMaps)

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bergweg-Noord. Aan het lichte aflopend talud is nog te zien dat het een dijk betreft. Langs de Bergweg-Noord is een mix aan bebouwing te vinden gerealiseerd in verschillende tijdspannen. Het betreft met name woningen. De schaal is over het algemeen dorps en kleinschalig; de woningen bestaan meestal uit één bouwlaag met kap.

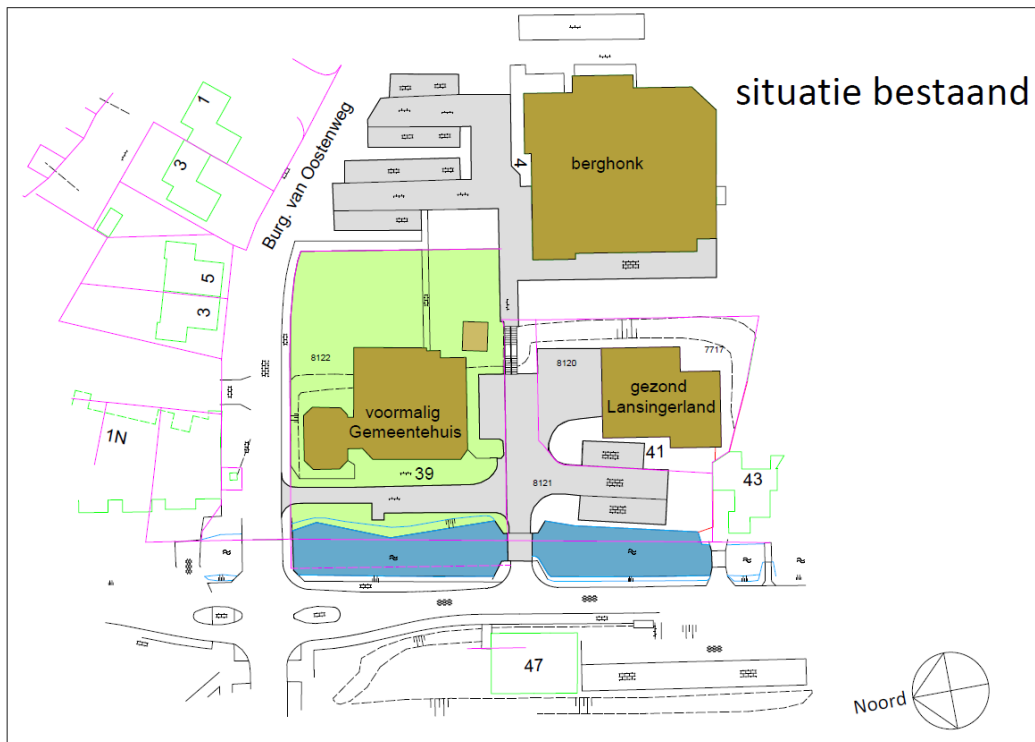
Typerend is dat langs de oostzijde van de weg de vaart Bleiswijk is gelegen. Woningen aan de oostzijde van deze vaart zijn veelal via individuele bruggen ontsloten vanaf de weg. Het plangebied is gelegen binnen een cluster van maatschappelijke voorzieningen. Het betreft onder meer een (voormalige) brandweerkazerne en een sporthal. Aan de westkant van de weg ligt op deze hoogte een begraafplaats. In combinatie met de vrij robuuste en consequente wegbeplanting, doet het gebied groen aan.



Foto's van het bestaande gebouw en omgeving



Foto's nieuwe bebouwing langs noordzijde Burg. Van Oostenweg



Tekening bestaande situatie

Het voormalige gemeentehuis staat op een ruim, groen “eiland” omringd door de vaart en een gazon. Qua schaal past het complex binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Het gaat om een tweelaags gebouw met een plat dak met een halfverdiepte kelder. De voormalige raadszaal vormt een grotendeels vrijstaand bouwdeel. De architectuur is rustig en eenvoudig, hetgeen bijdraagt aan de manier waarop het complex zich voegt in de omgeving. Het perceel is verder uitstekend ontsloten, op de Bergweg-Noord en de Burg. V. Oostenweg en van daaruit kan al snel de N209 bereikt worden. De ligging nabij het historische centrum, waar tal van voorzieningen aanwezig zijn (winkels, horeca, dienstverlening) enerzijds en het relatief rustige, dorpse karakter anderzijds, maken het plangebied tot een aantrekkelijke locatie om opnieuw te investeren in behoud van het gebouw. Hiervoor is gezocht naar een nieuwe functionele invulling dat dit mogelijk maakt. De woonfunctie ligt gelet op de hier gegeven beschrijving van het gebied en de omgeving, voor de hand.

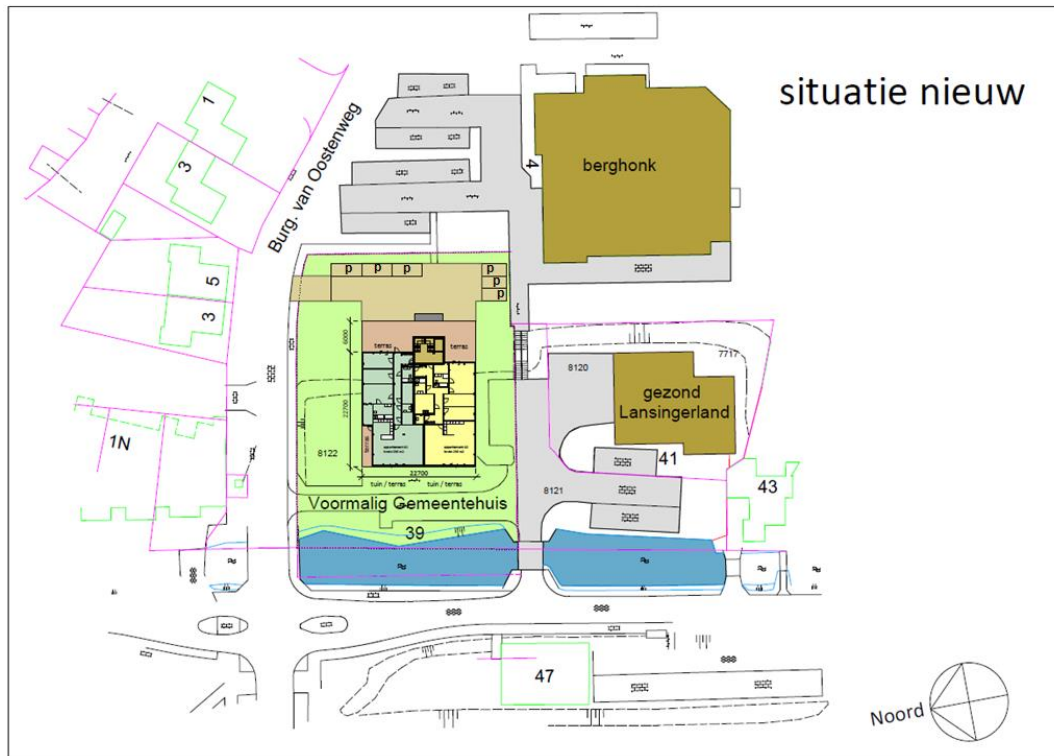
2.2 Planbeschrijving

Algemeen

Het plan betreft de omvorming van het voormalige gemeentehuis naar een appartementen-complex. In het gebouw worden in totaal 5 appartementen gerealiseerd. Het betreft 2 appartementen op de begane grond en 2 appartementen op de 1^e verdieping, alsmede een vijfde appartement in de vorm van een penthouse op de 2^e verdieping. De bouwlaag van de 2^e verdieping wordt toegevoegd aan het bestaande gebouw. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat het penthouse op de 2^e verdieping wordt gesplitst in 2 appartementen. Hiermee zullen er in totaal 6 appartementen in het gebouw gerealiseerd kunnen worden.

De halfverdiepte kelderverdieping wordt in gebruik genomen voor parkeren voor bewoners (in totaal 8 plaatsen) alsmede bergingen en 2 separaat te huren bergruimten. Tevens wordt de kelderverdieping in het kader van het plan enigszins vergroot.

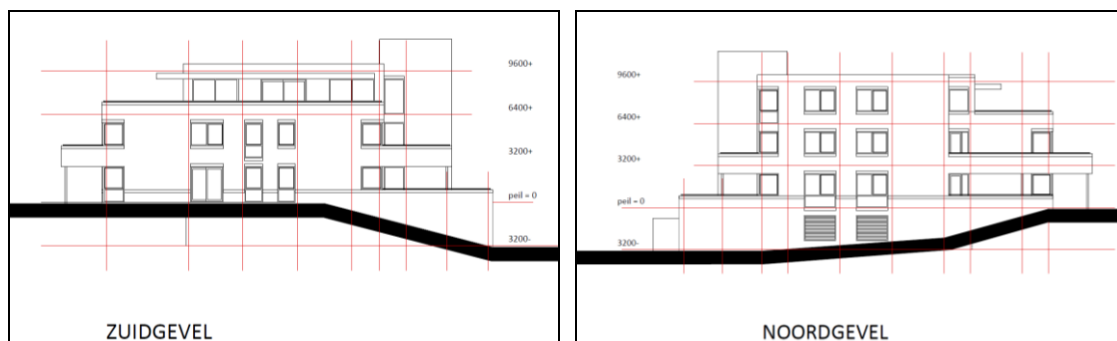
Het buitenterrein wordt heringericht. Hier is ruimte voor een erf met hieraan 6 buitenparkeerplaatsen alsmede een toegang richting de kelder. Deze parkeerplaatsen zijn op de onderstaande kaart aangeduid met een letter 'P'.

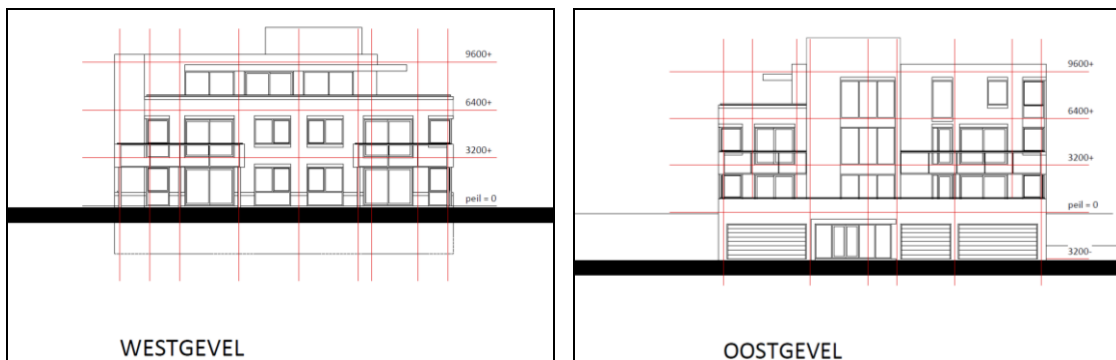


Situatietekening begane grond

Architectonische vormgeving

Het bestaande gebouw wordt in grote lijnen gehandhaafd en niet wezenlijk veranderd. De extra bouwlaag die wordt toegevoegd, ligt ten opzichte van de andere bebouwing terug en heeft hiermee een beperkte ruimtelijke impact.





Gevelbeelden van het pand

Verkeer en parkeren

Het project wordt verkeerskundig aangesloten op de Burgemeester Van Oostenweg. Op deze weg wordt een nieuwe inrit aan de oostzijde van het gebouw gerealiseerd. De bestaande inrit aan de westzijde van het gebouw wordt verwijderd.

Op het terrein wordt voorzien in voldoende parkeren. In de parkeerkelder is ruimte voor 8 parkeerplaatsen. Tevens worden hier 2 separate kelderboxen gerealiseerd die ook kunnen worden benut voor het parkeren. Op het erf bij het gebouw is ruimte voor nog eens 6 (bezoekers)parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 SVIR en Barro (2011, 2012)

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

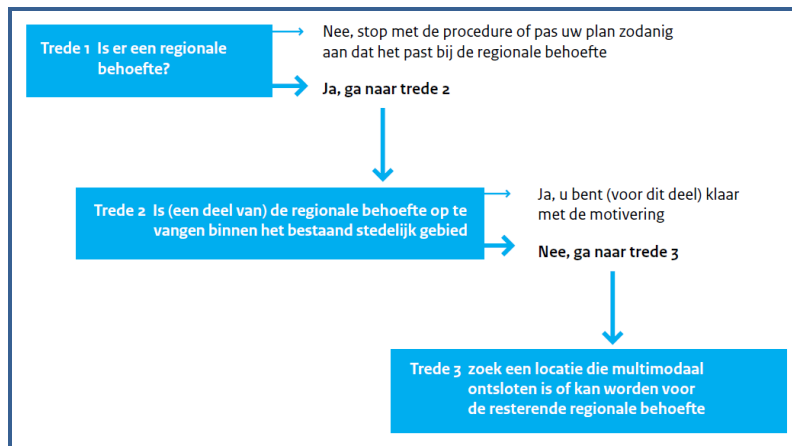
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moet worden doorlopen.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan dient de toetsing aan de Ladder plaats te vinden.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met de SVIR en Barro en raakt geen nationale belangen.

Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het plan een kleinschalig woningbouwproject betreft met in totaal 5 (tot maximaal 6) wooneenheden. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat een woningbouwplan van deze schaal niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 (onder i) Bro. Dit betekent dat de Ladder niet hoeft te worden doorlopen. Bovendien is de Ladder gericht op het tegengaan van leegstand. Onderhavig plan voorziet juist in de heringebruikname van een bestaand pand, zodat leegstand wordt voorkomen. Gelet hierop is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro, hetgeen met jurisprudentie kan worden gestaafd. Uit jurisprudentie (201310555/1/A1 en 201310814/1/R1) blijkt dat wanneer sprake is van in pandige functiewijzigingen (met een geringe ruimtelijke impact), een dergelijke ontwikkeling *niet* hoeft te worden gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, jo. artikel 3.1.6. Hierbij speelt de overweging mee dat is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro opgenomen teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en is daarmee mede beoogd leegstand te voorkomen.

Als zorgvuldigheidshalve toch globaal de stappen van de Ladder worden doorlopen, dan kan het volgende hierover gesteld worden: De regionale behoefte kan worden aangetoond omdat het voorliggende plan is opgenomen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave, die op haar beurt past binnen de regionale afspraken. Wat betreft de tweede trede van de Ladder kan worden gesteld dat het project binnenstedelijk wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De derde trede van de Ladder is om die reden niet relevant meer.

3.1.2 Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

Algemeen

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De Structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede "Programma Randstad Urgent". Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Het kabinet wil met Randstad 2040 aangeven dat ook het werken aan de lange termijn nu urgentie heeft. Met behulp van de Structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

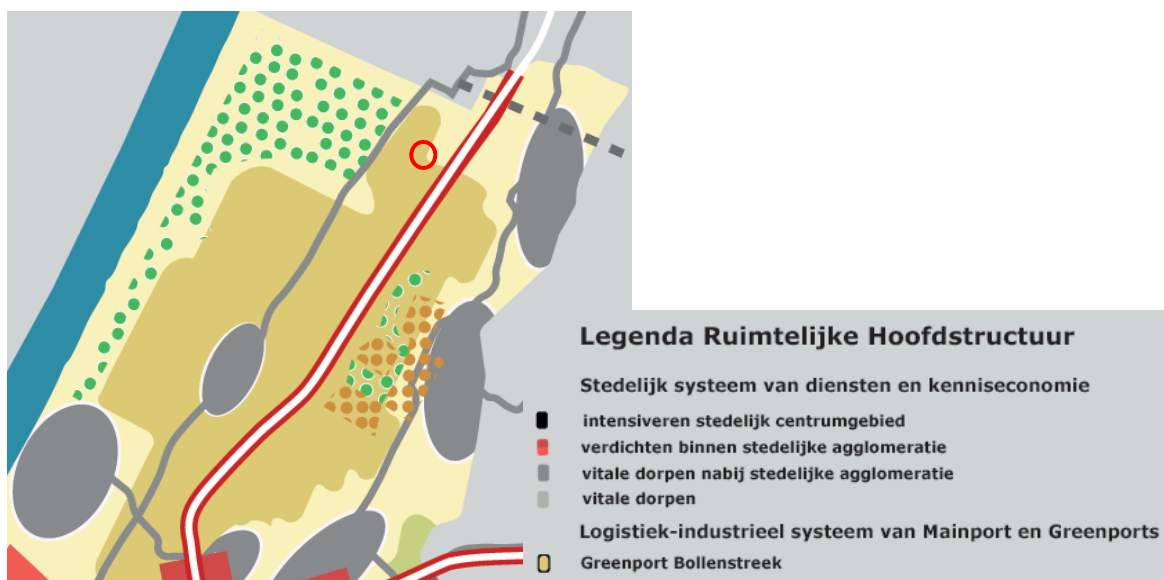
Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de structuurvisie Randstad 2040. Het transformeren van een bestaand gebouw binnen stedelijk gebied is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

‘Beter benutten en opwaarderen’ betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

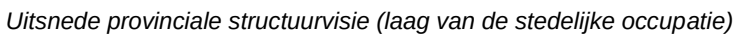
3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Het plangebied ligt in bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-

Met de inzet voor beter benutten volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal. De provincie zet in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



The map illustrates the spatial organization of the Rotterdam region, categorized by land use and infrastructure. The legend on the right provides the following details:

- Land Use Categories:**
 - Stedelijke agglomeratie (Urban agglomeration) - Orange
 - Stedelijk centrumgebied (Urban center area) - Red
 - Stedelijke dynamiek (Urban dynamics) - Dark red
 - Kern (Core) - Yellow
 - Regio kern (Regional core) - Light yellow
 - Havenindustrieel complex (Port industrial complex) - Purple
 - Gastlandbouwgebied (Guest farming area) - Green
- Infrastructure and Landmarks:**
 - HOV knooppunt (HOV junction) - Black circle with a white dot
 - Logistiek overslagpunt (Logistical interchange) - White square with a black border
 - Science Park (Science Park) - Red star
 - Kerncentrum (Core center) - Black circle with a white dot
 - Mainport Rotterdam (Mainport Rotterdam) - Black star
 - Greenport Westland Oostland (Greenport Westland Oostland) - Green star
 - Greenport Boskoop (Greenport Boskoop) - Green star
 - Greenport Bollenstreek (Greenport Bollenstreek) - Green star
 - Greenport Aalsmeer (Greenport Aalsmeer) - Green star
 - Stedelijke ontwikkelingsruimte van bovenregionaal belang (Urban development space of supra-regional interest) - Red star
 - Luchthaven (Airport) - Black airplane icon
 - Grootschalige locaties windenergie (Large-scale wind energy locations) - Wind turbine icon
- Transportation Networks:**
 - Internationaal HOV-net (International HOV network) - Solid black line
 - Bovenregionaal HOV-net (Supra-regional HOV network) - Dashed black line
 - Ontbrekende schakel (boven)regionaal HOV-net (Missing link (supra)regional HOV network) - Dashed black line with a red border
 - Internationaal weginet (International road network) - Solid black line
 - Ontbrekende schakel (internationaal) weginet (Missing link (international) road network) - Dashed black line with a red border
 - (Boven)regionaal weginet ((Supra)regional road network) - Dashed black line
 - Ontbrekende schakel (boven)regionaal weginet (track indicator) (Missing link (supra)regional road network (track indicator)) - Dashed black line with a red border
 - (Internationaal) vaarwegnet ((International) waterway network) - Solid blue line
 - (Boven)regionaal vaarwegnet ((Supra)regional waterway network) - Dashed blue line
 - Belevingslijn (Experience line) - Solid blue line

Uitsnede provinciale ruimtelijke visiekaart

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen BSD en voorziet in transformatie van een leegstaand pand naar woningbouw in een vitale kern, gelegen nabij Rotterdam. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Beoordeling en conclusie

De locatie is gelegen binnen BSD. De Verordening bevat geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Enkele relevante ontwikkelingen zijn:

Economische ontwikkelingen

Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

Demografische ontwikkelingen

In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen ("emptynesters"). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.

Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtsgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

Woningbehoefteraming

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Voor de Stadregio Rotterdam (waar Bergschenhoek in ligt) is de behoefte op 35.000 woningen geraamd (wordt de sloopopgave erbij betrokken, dan gaat het om 65.000 woningen nieuwbouw).

Verdere uitwerking vindt plaats op regionaal niveau: actuele regionale woonvisies zijn verplicht zijn. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema's een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voordeel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen.

Monitor 2012

De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien. Teneinde een beeld te krijgen van de omvang van de potentiële overcapaciteit aan planaanbod voor de periode 2012-2019, is in de Monitor het planaanbod afgezet tegen het resterende woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om het totaal

van benodigde toevoegingen: zowel de gewenste nieuwbouw als de vervangende nieuwbouw. Het woningbouwprogramma is tevens afgezet tegen een geactualiseerde behoefte op basis van cijfers van de CBS: deze bedroeg voor de Stadsregio Rotterdam 36.000 in plaats van de oorspronkelijke 35.000; de behoefte is dus gegroeid).

Regio	Planaanbod totaal	Toevoeging 2012-2019	Percentage overcapaciteit
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	6210	6250	-1%
Drechtsteden	11200	10300	9%
Goeree-Overflakkee	2.280	1150	98%
Hoeksche Waard	2960	2150	38%
Holland Rijnland	27.910	25.950	8%
Midden-Holland	13.510	16.850	-20%
Stadsgewest Haaglanden	50.820	56.800	-11%
Stadsregio Rotterdam	46.060	54.750	-16%
Zuid-Holland	160.940	174.150	-8%
Zuidvleugel	139.600	155.500	-10%

Bron: Provincie Zuid-Holland

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief is opgenomen in de Woonvisie opgenomen planaanbod (harde capaciteit) en voorziet zodoende in de behoefte. Bovendien is er is gelet op de raming en bekende plancapaciteit in de stadsregio Rotterdam meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen nodig. Dit initiatief draagt bij om de behoefte in te vullen.

Het plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex ten behoeve van maximaal 5 wooneenheden (en 6 na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid). Deze wooneenheden worden gerealiseerd in de kern Bergschenhoek. Het plangebied ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Er is daarmee sprake van herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)

Op weg naar een gezonde woningmarkt

Deze visie wordt in samenhang met de nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (zie navolgende paragraaf) gezien als de regionale woonvisie ter uitwerking van de provinciale Woonvisie.

Over het algemeen komt een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps. Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een

gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

Spreiding van de sociale huurwoningen

In een gezonde woningmarkt zijn ook voor huishoudens met lage inkomens voldoende woningen beschikbaar. Ze moeten bovendien evenwichtig over het gebied gespreid zijn, en daarin schuilt in de regio Rotterdam een probleem. Sociale huurwoningen zijn overmatig geconcentreerd in oudere delen van Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis.

Beleidsmatig is daar enkele jaren geleden al op gereageerd met regionale afspraken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gericht op een betere regionale spreiding, en de zogenaamde Rotterdamwet die de gemeente Rotterdam in staat stelt om extra eisen te stellen aan mensen die in deze delen van de stad een woning willen huren.

Nieuwbouw is nodig om verouderde woningen te vervangen. Het aanbod kan teruglopen doordat renovatie soms leidt tot een huurprijs boven de grens van de sociale woningbouw en doordat corporaties huurwoningen verkopen. In delen van de regio is de bouw van sociale huurwoningen bovendien noodzakelijk om het gewenste regionale evenwicht te bereiken.

De huidige omvang van de voorraad sociale huurwoningen bepaalt in hoge mate de voorraadontwikkeling tot 2020, zoals die in de verstedelijkingsafspraken zal worden opgenomen. De ambitie is om deze woningen beter over de regio te spreiden.

Noordrand/Rotte-gemeenten

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvraag naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden. Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte.

3.3.2 Nota 'Dat spreken we af!' (2014)

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

In deze nota wordt o.m. geconstateerd dat (Sociale) koopwoningen in de prijsklasse tot € 180.000 en huurwoningen in een prijsklasse van € 700 tot € 850 in Lansingerland nauwelijks voorhanden zijn. Voor jongeren/starters lijkt er een tekort aan sociale koopwoningen en koop- of huurwoningen in het middensegment. In Lansingerland lijken de cijfers een kwantitatief tekort sociale voorraad aan te tonen, maar bijna 40% van de huishoudens die behoren tot de EU-doelgroep woont eind 2011 in een koopwoning. Vanuit de in 2013 toegepaste inkomensafhankelijke huurverhoging blijkt dat in Lansingerland een kleine 30% van de huishoudens die in de sociale voorraad woont niet tot de EU-doelgroep behoort (zij wonen op grond van hun inkomen in feite te goedkoop: de zogenaamde goedkope scheefheid).

Worden de cijfers op basis van deze bevindingen gecorrigeerd, dan resteert er nog een relatief klein tekort sociale voorraad in Lansingerland. Sinds 2010 is de absolute omvang van de sociale huurvoorraad in Lansingerland licht toegenomen, van 4.084 naar 4.122 woningen. In de praktijk is het de afgelopen jaren lastig gebleken om het aandeel van de sociale voorraad minimaal gelijk te houden. Daarbij is recentelijk de omvang van de doelgroep toegenomen en naar verwachting zet dit zich de eerstvolgende jaren door. Rijksbeleid werkt averechts: om verhuurdersheffing te kunnen bekostigen, zullen corporaties hun huren moeten verhogen of woningen moeten verkopen. In Lansingerland is er relatief veel ruimte voor huurverhogingen gezien de gemiddeld ruimere woningen.

Woonruimteverdeling en schaarste

Er wordt op subregionaal niveau voor woningzoekenden in de sociale huurvoorraad als totaal nauwelijks schaarste geconstateerd. Uit een brede analyse (o.b.v. marktdruk, slaagkans etc.) volgt echter dat bepaalde groepen woningzoekenden wel in de knel komen:

- grote huishoudens;
- jongeren met een laag inkomen (mn. Hilligersberg-Schiebroek en Overschie).

Programmering/planvoorraad per 1-3-2013

Vanwege de Vinex-opgave kent Lansingerland een stevige nieuwbouwprogrammering. Voor de komende termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aankan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. De zorg wordt uitgesproken of de toekomstige vraag voldoende zal zijn om de oorspronkelijk beoogde productie en typologieën ook na 2020 tot uitvoering te brengen. De programmering is, zowel in Rotterdam en in Lansingerland, recentelijk teruggebracht en deels gefaseerd na 2020. Lansingerland heeft sinds 2008 de programmering teruggebracht van 1.000 woningen per jaar naar 700 en vervolgens naar 550 woningen per jaar. Lansingerland streeft er naar om koopwoningen tussen € 140.000-180.000 en huurwoningen in het middeldure segment tot circa € 850 bij voorrang toe te delen aan inwoners uit Lansingerland.

Eén van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus.

De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020.

Sociale voorraad

Aangezien de sociale huurvoorraad van corporaties in dit gebied verreweg het grootste deel uitmaakt van de totale sociale voorraad, zullen vooral hierover afspraken gemaakt worden. Het streven is om het aantal sociale huurwoningen in Lansingerland (per 1-1-2012: 4.122 woningen) in de periode tot 2020 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep in de eigen gemeente. Partijen in Lansingerland zullen er alles aan doen om het ontstane tekort aan sociale voorraad dat in de voorgaande periode van verstedelijkingsafspraken is ontstaan, in te lopen. Dit kan zowel door het toevoegen van sociale huurwoningen alsmede door betere toewijzing.

Lansingerland gaat zich op basis van een motie van de raad inspannen in de komende periode circa 300 woningen tussen € 140.000 en € 180.000 en woningen met een markthuur tot circa € 850 voor starters te bouwen c.q. beschikbaar te krijgen. Hiermee kan een doorstroom op gang komen vanuit de sociale huursector in Lansingerland, zodat daar weer woningen vrij kunnen komen voor de doelgroep: mensen die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in Lansingerland, en daarmee, in combinatie met de afname van scheefwoners, ook het meten van het inlopen van het ontstane tekort in de afgelopen periode van de Verstedelijkingsafspraken.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Het type woning dat aangeboden wordt, bevordert een betere doorstroming in de markt, waardoor eerder woningen vrijkomen in de hogere klassen en –uiteindelijk- de sociale sector.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lansingerland (2010)

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025. In de structuurvisie is ook woonbeleid opgenomen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Met 'zorgzame wijken' wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten die erop gericht zijn ervoor te zorgen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Een compleet aanbod van goed bereikbare voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Kwaliteitsverbetering van openbaar groen met voldoende speelplaatsen en voldoende parkeerplaatsen verdient ook extra aandacht. Het speelvoorzieningenbeleid wordt verder uitgewerkt in locaties en projecten. Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde. Waar mogelijk worden kansen benut voor het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven en functies (die qua schaal en of activiteit niet meer passen in de stedenbouwkundige structuur) uit de kernen. Bij inbreiding wordt gewaakt voor teveel verdichting, om het landelijke groene (suburbane) karakter van de gemeente te behouden.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan past goed binnen het streven in de structuurvisie om het bestaand stedelijke gebied kwalitatief te versterken. Met onderhavig plan krijgt een bestaand in onbruik geraakt pand een passende nieuwe invulling. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Welstandsnota (2012)

Op 26 april 2012 is de Welstandsnota vastgesteld. De nota vervangt de gezamenlijke Welstandsnota van de voormalige gemeenten Bleiswijk, Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs uit 2004.

De nieuwe welstandsnota gaat uit van gebiedsgerichte en objectgerichte criteria die worden gehanteerd bij het realiseren en/of verbouwen van objecten. De welstandscriteria vormen de relatie met de omgeving, het bouwplan en de detaillering.

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied waarin de lintstructuur van de Bergweg-Noord en de aansluitende bedrijvencluster langs de Boterdorpseweg opgenomen is. Deze gebieden hebben een bijzonder welstandsniveau. In gebieden met dit welstandsniveau is sprake van een duidelijke regie op de ruimtelijke kwaliteit en is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit in alle facetten.

Beoordeling en conclusie

Het globale plan is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie voor een eerste toetsing. Het vooroverleg op maandag 20 juli is positief verlopen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het plan in definitieve vorm worden aangeboden. Pas dan zal een officieel welstandsoordeel worden gegeven.

3.4.3 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040 (2010)

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. Het plangebied is in de toekomstvisie aangeduid als “Bestaand woongebied”.

De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming ‘werken’;
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar;
- (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoering van de toekomstvisie. Het plan kan verder bijdragen aan het beleidsdoel van het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod.

3.4.4 Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland (2009)

Op grond van de toekomstvisie Lansingerland 2040 en de visie op de Wet maatschappelijke ondersteuning is de notitie *Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland* opgesteld. Uitgangspunten zijn; In de wijken ontwikkelt de gemeente centra waarin verschillende welzijns-,

sport- en gezondheidsvoorzieningen zijn samengebracht. Deze communitycenters worden gerealiseerd via publiek-private samenwerking, met een sterke focus op kwaliteit; Laagdrempelige voorzieningen voor alle doelgroepen worden in één of meerdere centraal gelegen gebouwen geclusterd; een combinatie van informatie, onderwijs, zorg, wijkactiviteiten en sport. Waar mogelijk haken de communitycenters aan bij de huidige woonzorgcentra en vormen zo het hart van de woonzorgcirkel. Vanuit de centra wordt de zorg voor mensen in de buurt georganiseerd en geleverd. Leefbaarheid is een breed begrip. Het gaat om verbinding, vertrouwen en solidariteit tussen (groepen) mensen. Meedoen in verschillende dimensies:

- Sociaal economisch: werk, opleiding en inkomen;
- Maatschappelijk: activiteiten die primair een maatschappelijk nut hebben;
- Sociaal cultureel: ontwikkelen, ontmoeten en ontspannen;
- Leefbaarheid (fysieke leefomgeving zoals schoon, heel en veilig).

Om de leefbaarheid zo groot mogelijk te maken en de sociale samenhang te verstevigen zullen naast de Woonzorgcirkels van Lansingerland de wijken ontwikkeld of ingericht worden als (zogenoemde) zorgzame wijken. Een zorgzame wijk is een wijk met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten. Waardoor de voorwaarden zijn geschapen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgaande notitie.

3.4.5 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis. De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

De hoofddoelstelling van de woonvisie is als volgt geformuleerd: 'De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden'.

Uit deze woonmissie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorps- en landelijke karakter
3. bekrachtigen.
4. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste Van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Ad 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

Beoordeling en conclusie

zoals uit paragraaf 3.2.3 blijkt, is er in Lansingerland ook sprake van een actuele (regionale) behoefte aan woningbouw. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 5 tot maximaal 6 (na wijziging) wooneenheden binnen het bestaande gebouw waar voorheen het gemeentehuis van Bergschenhoek was gevestigd.. Het project voldoet aan de ambitie van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod. Daarnaast zorgt het project voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit van het gebied, omdat hiermee een bestaand leegstaand pand een passende nieuwe invulling krijgt.

3.4.6 Milieubeleidsplan 2011-2014 (2011)

Het milieubeleidsplan biedt een kader voor de milieuwerkzaamheden, bevat concrete doestellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden voor de komende 4 jaar gestructureerd uitgevoerd gaan worden. De gemeente Lansingerland streeft naar duurzame ontwikkeling. Er is sprake van duurzame ontwikkeling als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Daarbij komt dat het totaal aan beslissingen continu zou moeten leiden tot een balans tussen deze belangen. Duurzame ontwikkeling kent drie invalshoeken: het houdt rekening met de mens ('people'), met het milieu ('planet') en met de economie ('profit'). Duurzame ontwikkeling betekent: duurzaam inrichten, duurzaam ondernemen en duurzaam handelen. Wat betreft deze beleidslijn hoeft de gemeente niet op nul te beginnen, op veel vlakken is er al aandacht voor duurzame-ontwikkeling. Zo is er al veel aandacht voor duurzaamheid. Bijvoorbeeld bij het gemeentelijke wagenpark, openbare verlichting, bedrijventerreinen en bij bedrijven (via regioproject opleggen rendabele maatregelen).

Er is overigens nieuw milieubeleid in voorbereiding, maar dit is nog niet vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

De beleidsdoelstellingen uit het milieubeleidsplan kunnen worden uitgevoerd binnen onderhavig bestemmingsplan.

3.4.7 Nota parkeren

In deze nota¹ (vastgesteld 27-4-2014) zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid maakt onderscheid naar woongebieden, werkgebieden, centra, overstappunten openbaar vervoer, vrachtautoparkeren en handhaving. Onderhavig plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk. Hier is de toevoeging van parkeerplaatsen vaak duur en daarmee strijdig met het uitgangspunt van kosteneffectiviteit. Daarnaast gaat uitbreiding van parkeerruimte vaak ten koste van het groen. Daarom wordt een werkwijze gevolgd die in eerste instantie gericht is op benutting van de aanwezige parkeerruimte. Hierbij wordt gewerkt volgens een vast proces, zijnde 'de parkeerdruktoets'. Daarin wordt bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Hierdoor worden alle parkeerdrukvraagstukken op uniforme wijze beoordeeld.

Fietsparkeren

De kwaliteit van de huidige fietsvoorzieningen in Lansingerland en, specifiek die in de drie centra, kan verbeterd worden. Vanaf 2013 worden in Lansingerland daarom alleen fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd die voldoen aan het kwaliteitskeurmerk 'Fietsparkeur'. Fietsparkeervraagstukken worden vanaf 2013 middels een fietsparkeertoets op uniforme wijze beoordeeld. Zo kan eerst worden bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is.

Beoordeling en conclusie

Bij onderhavig plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hierbij wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Er kan worden verwezen naar paragraaf 4.6.

3.4.8 Nota Cultuurhistorie Plus (2012)

Op 26 april 2012 is de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De nota gaat verder dan een gebruikelijke cultuurhistorische analyse. Daarom wordt gesproken van cultuurhistorie 'plus'. De plus bestaat allereerst in de uitbreiding van wat normaal gesproken onder cultuurhistorie valt (ontwikkelingsgeschiedenis van landschap en nederzettingen tot circa vijftig jaar geleden) met de recente ontwikkelingen en veranderingen. Deze jongste laag van de geschiedenis is voor een gemeente als Lansingerland, met grote recente woningbouwontwikkelingen en moderne infrastructuur, een onmisbare schakel in het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. De Nota Cultuurhistorie Plus bevat dus gebiedsbeschrijvingen en analyses van de min of meer historische gebiedstypen, maar ook van de 'latere' gebiedstypen zoals bedrijventerreinen, vinex-locaties en glastuinbouw.

¹ Nota parkeren Lansingerland, SOAB Breda, kenmerk 268300000, februari 2014.

Het tweede aspect van de plus is dat deze nota, veel meer dan een gebruikelijk cultuurhistorisch kader, beleidsgericht is. Alle in de gemeente voorkomende gebiedstypen zijn beschreven, vervolgens zijn ordenende principes en dragende ruimtelijke kwaliteiten benoemd. Op grond daarvan worden de beleidsmatige omgangsvormen aangegeven, onderverdeeld naar de verschillende instrumenten die de gemeente kan inzetten voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De nota geeft de kwaliteitsdragers die gebruikt moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Tot slot beschrijft de Nota een aantal kenmerkende historische gebouwen en bouwwerken, die verspreid over de verschillende gebiedstypen voorkomen en die in grote mate bijdragen aan de identiteit van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

Met onderhavig plan krijgt het bestaande gebouw dat voorheen in gebruik was als gemeentehuis van de gemeente Bergschenhoek, een passende nieuwe invulling. Het bestaande gebouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische of monumentale waarde. Ook zijn in de directe nabijheid geen gebouwen te vinden met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Onderhavig plan is hiermee niet strijdig met het cultuurhistorische beleid van de gemeente.

4 PLANOLOGISCHE HAALBAARHEID

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven waaraan het plan is getoetst. De beschrijving van het plangebied is opgenomen in het hoofdstuk 2: bestaande situatie en planbeschrijving.

4.2 Archeologische waarden

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

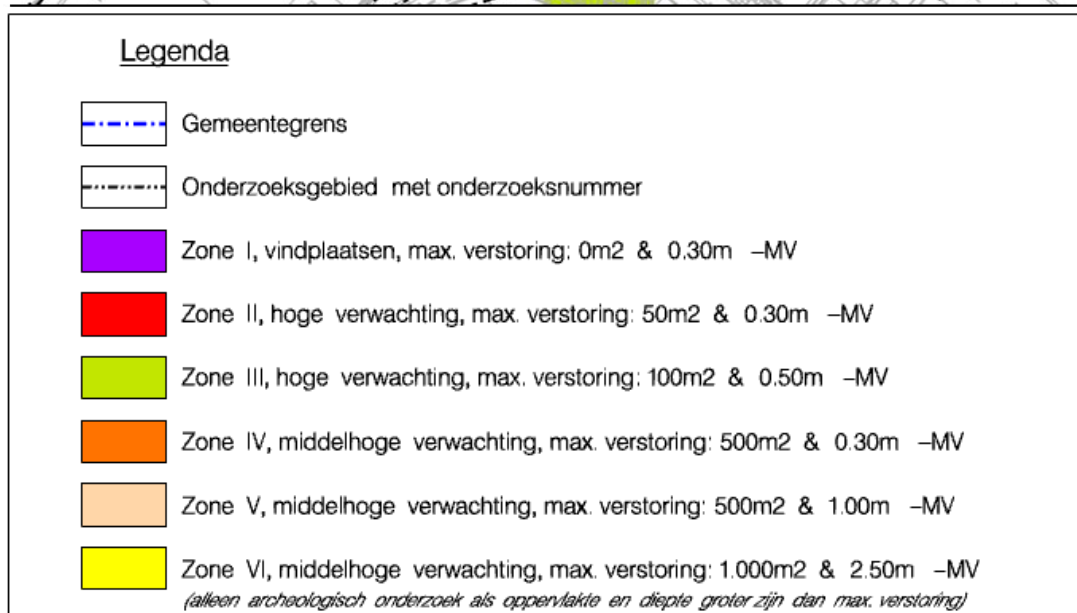
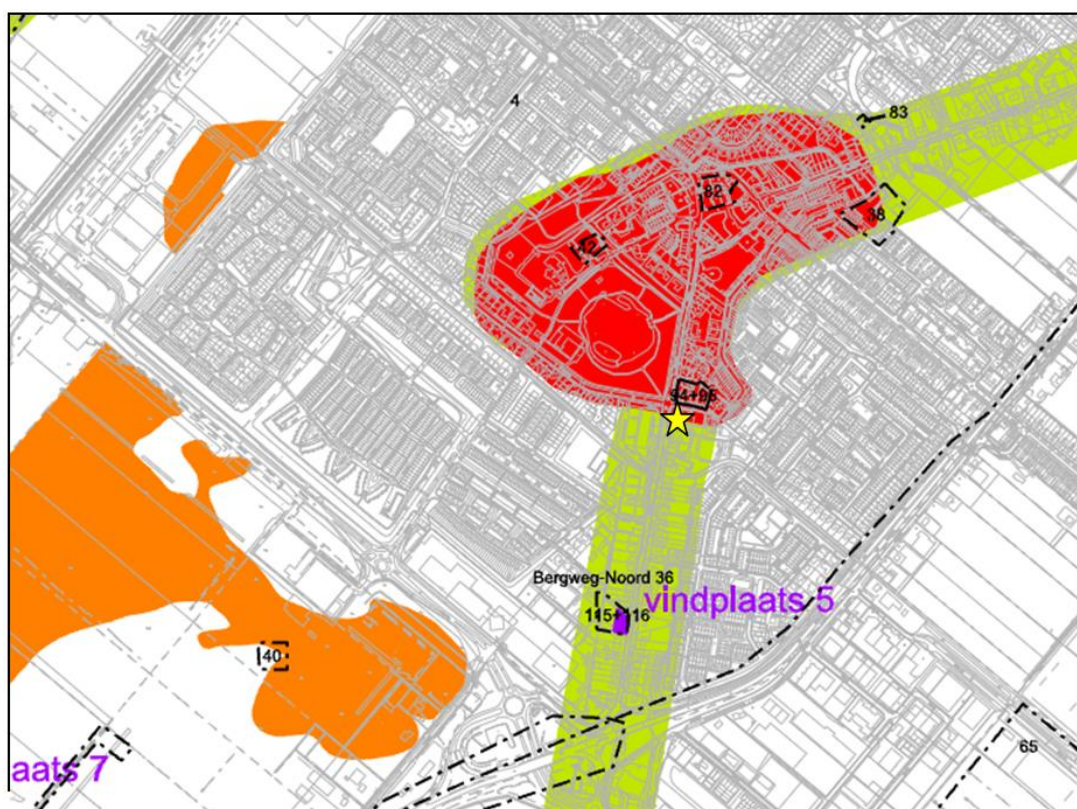
Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft archeologisch beleid vastgesteld.

Het beleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheidend beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moeten deze worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Dit zoals onderstaand is omschreven:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Zone I; archeologische vindplaatsen, maximale verstoring 0 m² en 0,30 m – mv;• Zone II; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 50 m² en 0,30 m – mv;• Zone III; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 100 m² en 0,50 m – mv;• Zone IV; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 0,30 m – mv;• Zone V; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 1,00 m – mv;• Zone VI; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 1.000 m² en 2,50 m – mv. |
|---|

De archeologische waarden in het plangebied zijn in de navolgende afbeelding weergegeven.



Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland

Onderhavig plangebied is precies op de grens gelegen van twee archeologische zones. Het noordelijke deel van het plangebied is aangeduid als Zone II, hoge verwachting. Het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen de archeologische zone langs het oude Dorpslint (de Dorpsstraat en de Bergweg-Noord). Dit gebied is aangeduid als Zone III. De onderzoeksverplichting is ook vertaald naar de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan, zoals besproken in paragraaf 1.4.

4.2.2 Toetsing

Situatie

Aan de Bergweg-Noord 39 in Bergschenhoek zal het voormalige gemeentehuis van Bergschenhoek worden verbouwd om er appartementen in te realiseren. Daarbij zal een verdieping op het gebouw worden gezet en wordt de kelder uitgebreid om er een parkeergarage van te maken. De uitbreiding van de kelder vindt aan de oostzijde van het gebouw plaats en zal ca. 130 m² zijn. In dit document wordt beschreven in hoeverre er vanwege de uitbreiding van de kelder archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Bestemmingsplan en beleidskaart

Ten einde de ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dit bestemmingsplan dient de vastgestelde archeologische beleidskaart (vastgesteld maart 2013) overgenomen te worden. Een uitsnede van de beleidskaart is weergegeven in onderstaande afbeelding. Het oude gemeentehuis ligt precies op de grens van twee verschillende zones met vrijstellingsgrenzen.



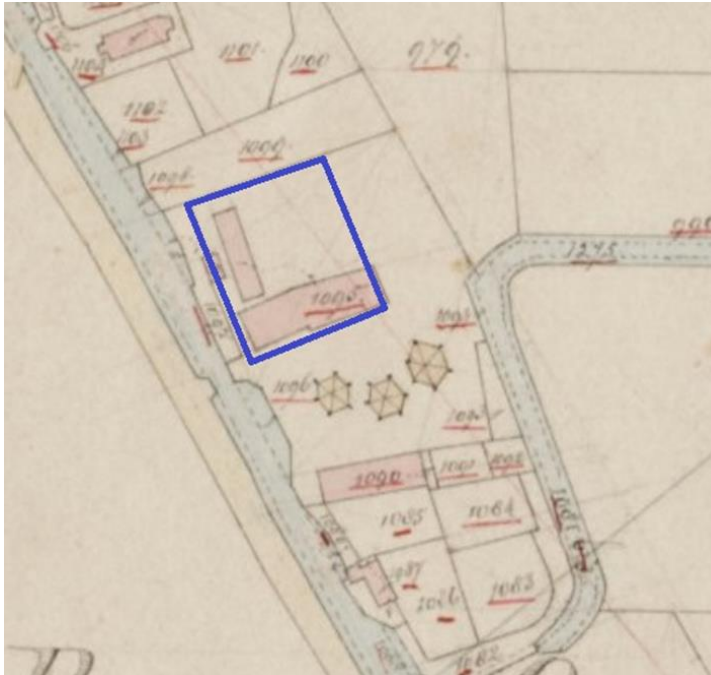
Uitsnede archeologische beleidskaart:

Rood = hoge verwachting, max. verstoring is 50 m² en 30 cm -Mv

Groen = hoge verwachting, max. verstoring is 100 m² en 50 cm -Mv

Historische kaarten

De hoge verwachting voor deze locatie hangt enerzijds samen met de ligging dichtbij de dorpskern van Bergschenhoek en anderzijds met de ligging aan een ontginningsas, de Bergweg. Voor ontginningsassen geldt een hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. In deze periode werd het veengebied, dat zich gedurende duizenden jaren kon ontwikkelen, vanuit de ontginningsassen ontgonnen. Ook woonde men aan deze assen. Op de locatie van het voormalige gemeentehuis heeft dan ook een boerderij gestaan. Op het kadastraal minuutplan uit de 1e helft van de 19e eeuw is deze boerderij met schuren en erf goed waar te nemen. De boerderij is voor de bouw van het gemeentehuis in 1981 gesloopt.



Historische informatie

In het archief van de gemeente Lansingerland is veel bewaard gebleven van de bouw van het gemeentehuis in 1981. Uit het bestek blijkt dat de bodem onder het gemeentehuis 80 cm ten opzichte van het toenmalige maaiveld is afgegraven en ter plaats van de bestaande kelder zelfs bijna 3 m.

Reeds uitgevoerd onderzoek

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis is nooit archeologisch onderzoek uitgevoerd, direct ten noorden van de locatie echter wel. Hier is in 2009 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd in verband met de bouw van enkele huizen en een appartementengebouw (onderzoeksmeldingnr. 32350). Het terrein bleek in het verleden tot grote diepte verstoord te zijn, doordat het in gebruik is geweest als benzinstation met garage. Hierdoor waren er meerdere ondergrondse tanks aanwezig, die bodem hebben verstoord.

Conclusie

Op basis van historisch kaartmateriaal geldt er voor de locatie van het voormalig gemeentehuis van Bergschenhoek een hoge verwachting, omdat hier een boerderij heeft gestaan. De boerderij moet al voor de eerste helft van de 19e eeuw gebouwd zijn. De bodem onder het gemeentehuis zal tijdens de bouw begin jaren'80 van de vorige eeuw tot minstens 80 cm –Mv verstoord zijn. Hier geldt een middelhoge verwachting met vrijstellingsgrenzen van 80 cm –Mv en 100 m².

De bodem rondom het gemeentehuis zal in mindere mate verstoord zijn, waardoor hier de hoge verwachting gehandhaafd blijft. Er gelden vrijstellingsgrenzen van 30 cm –Mv en 50 m². Aangezien de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, is er archeologisch onderzoek op de locatie van de uitbreiding van de parkeergarage noodzakelijk. Deze parkeergarage wordt, exclusief garageboxen en bergingen, ca. 324 m² groot.

Het benodigde archeologische onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek, waarbij vastgesteld wordt in hoeverre de bodem verstoord is.

4.2.3 Onderzoek

Er is door onderzoeksbureau RAAP een archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

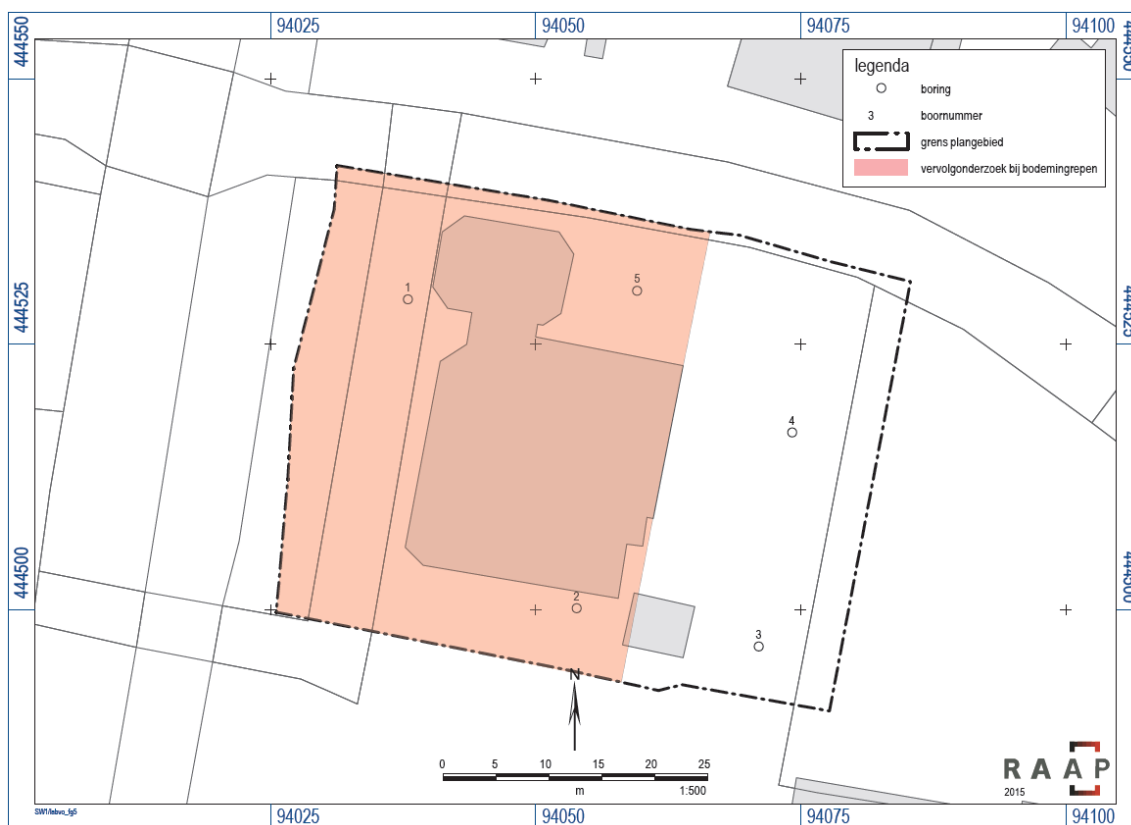
Op basis van het bureauonderzoek gold voor het hele plangebied een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Vroege Middeleeuwen. Voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (11e -19^e eeuw) gold een hoge archeologische verwachting. Eventuele vindplaatsen werden in een antropogeen ophogingspakket aan of direct onder het maaiveld verwacht.

Dit antropogene ophogingspakket is tijdens het veldonderzoek in het hoger gelegen, westelijke deel van het plangebied aangetroffen. Voor dit deel wordt de hoge archeologische verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (11e tot 19e eeuw) gehandhaafd.

In het lager gelegen, oostelijke deel van het plangebied is een recent verstoord/opgebracht pakket op natuurlijke wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer aangetroffen. Het veenpakket dat hierop lag, is verdwenen. Voor dit deel geldt een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om geen graafwerkzaamheden te verrichten in het westelijke deel van het plangebied (zie navolgende figuur).

² Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Plangebied Burgemeester van Oostenweg in Bergschenhoek, Gemeente Lansingerland, 4 november 2015, kenmerk NO5188_LABVO



Figuur: boorpuntenkaart met advies

Indien dit niet mogelijk blijkt wordt geadviseerd een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Concreet houdt dit in om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. In het oostelijke deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.2.4 **Conclusie**

Uit de reeds uitgevoerde bureaustudies blijkt een (deels) hoge verwachting. Dit wordt deels bevestigd door het verrichte archeologische onderzoek. In het westelijke deel van het plangebied wordt ontraden om graafwerkzaamheden uit te voeren. Hiervan is bij de voorliggende plannen ook geen sprake. Er vinden alleen graafwerkzaamheden plaats aan de oostzijde van het plangebied. De raadszaal aan de westkant van het perceel wordt gesloopt waarbij de funderingspalen worden weggehaald en de heipalen afgeknepen in plaats van verwijderd. Er vinden aan deze kant verder alleen heiwerkzaamheden plaats ten behoeve van

de te realiseren balkons. Het heien wordt op basis van het gemeentelijke archeologie beleid niet gezien als een 'bodemingreep', waardoor er geen sprake is van bodemverstoring.

De mogelijk nog aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verder beschermd door de dubbelbestemmingen archeologische waarde 1 en 2 uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen in dit bestemmingsplan. Waarde 1 geeft uitvoering aan zone II uit het archeologisch beleid en waarde 2 geeft uitvoering aan zone III van het archeologisch beleid. Daarbij is wel de toegestane vrijstelling bijgesteld tot 0,8 m beneden maaiveld; het niveau immers tot waar de gronden reeds verstoord zijn.

4.3 Cultuurhistorische waarden

4.3.1 Wet- en regelgeving

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 volwaardig meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie vormt van oudsher al een aspect dat wordt meegewogen in bestemmingsplannen. Hierbij moet worden gedacht aan archeologie, historische gebouwen, en landschapselementen.).

Van belang kunnen zijn monumenten, cultuurhistorisch waardevolle objecten of cultuurhistorisch waardevolle gebieden:

- (Rijks)monumenten: In het plangebied komt geen (rijks)monument voor. Ook in de directe omgeving bevinden zich geen (rijks)monumenten.
- Cultuurhistorisch waardevolle objecten: In de Nota Cultuurhistorie Plus, is naast de rijks- en gemeentelijke monumenten een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten benoemd. Het betreft objecten zonder monumentale status, maar deze zijn wel van aanzienlijke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. De objecten leveren een grote bijdrage aan de ruimtelijke oriëntatie en herkenbaarheid van een plek. Er bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de nabijheid van het plangebied.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Van cultuurhistorische waarde is het bebouwingslint Bergweg-Noord als geheel. Dit lint wordt gekenmerkt door een afwisseling van bebouwing langs het bebouwingslint uit verschillende perioden. Onderhavig plan betreft een hergebruik van een bestaand gebouw, waarbij er één terugliggende bouwlaag wordt toegevoegd. Dit heeft geen effecten op de cultuurhistorische waarde van de Bergweg-Noord.

4.3.2 Toetsing

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden ter hoogte van het plangebied of in de directe omgeving. Het bestaande gebouw heeft verder geen monumentale waarde.

4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Natuur

4.4.1 Soortenbescherming

Algemeen

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). Bestemmingsplannen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. Aangezien er niet wordt voorzien in ontwikkelingen zijn er voor geen negatieve effecten te verwachten op soorten.

Toetsing

Verspreidingskaart gemeente

De gemeente heeft een verspreidingskaart laten opstellen van beschermde soorten in de gehele gemeente³. Deze dient als basiskaart dient voor werkzaamheden op het gebied van beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling.

Doel van het opstellen van de natuurwaardenkaart is het inzichtelijk maken waar strikt beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van geschikt biotoop kunnen voorkomen.

De kaart dient als planningsinstrument aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdigesignaleerd kunnen worden. Verder dient de kaart als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten of gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is. De te volgen werkwijze bij ruimtelijke ingrepen is over het algemeen in zes stappen te verdelen:

1. Raadpleeg de natuurwaardenkaart. Zijn in het plangebied strikt beschermde soorten te verwachten?
2. Kan de geplande ingreep effect hebben op de in stap 1 gevonden strikt beschermde soorten?
3. Laat een veldinventarisatie uitvoeren voor relevante strikt beschermde soorten waar de geplande ingreep effect op kan hebben.
4. Breng de effecten op de aangetroffen beschermde soorten in kaart.
5. Stel preventieve of mitigerende maatregelen op indien de ingreep zorgt voor negatieve effecten op strikt beschermde soorten waardoor verbodsbepalingen overtreden worden.

³ Beschermde soorten gemeente Lansingerland, Verspreiding strikt beschermde soorten van de Flora- en faunawet in de gemeente Lansingerland, 4 oktober 2012, kenmerk 12-195, Bureau Waardenburg.

6. Vraag een ontheffing aan bij het Ministerie van ELI indien niet alle effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen door maatregelen of als men zekerheid wil hebben dat het bevoegd gezag de maatregelen voldoende acht om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Onderhavig plan

Onderhavig bestemmingsplan betreft het hergebruik van een bestaand gebouw. Dit bestaande gebouw wordt hoofdzakelijk in pandig verbouwd. Wel wordt de bestaande raadszaal gesloopt en wordt een kleine toevoeging gerealiseerd aan de garage. Ook wordt er een extra bouwlaag toegevoegd aan het gebouw.

De verspreidingskaarten uit de rapportage van Bureau Van Waardenburg zijn beoordeeld. Op basis hiervan zijn de vragen doorlopen zoals opgenomen in de hiervoor besproken notitie.

1. *Raadpleeg de natuurwaardenkaart. Zijn in het plangebied strikt beschermde soorten te verwachten?*

Er zijn geen specifieke waarnemingen van diersoorten binnen het plangebied. Op basis van de kaarten is het plangebied wel een (zeer) geschikt voor vissen (aal, bittervoorn, kleine modderkruiper) en vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, watervleermuis) .

2. *Kan de geplande ingreep effect hebben op de in stap 1 gevonden strikt beschermde soorten?*

Aangezien het gebouw in een goede staat is en tot voor kort nog intensief werd gebruikt, kan worden aangenomen dat zich geen beschermde soorten (zoals vleermuizen) in het gebouw of direct omheen hebben ontwikkeld. Het plan heeft hiermee geen effecten op broedverblijven van vleermuizen.

Bij het plan wordt de bestaande raadszaal gesloopt, de ondergrondse garage enigszins uitgebreid en een extra bouwlaag op het gebouw gerealiseerd. Geen van deze ingrepen kunnen enig effect hebben op vliegroutes van vleermuizen. Ook wat dit betreft is dus geen sprake van negatieve effecten.

Bij de plannen worden verder geen bestaande waterpartijen gedempt of op enige wijze aangetast. De plannen hebben hiermee geen effect op bestaande vissen.

Concluderend kan worden gesteld dat de ingreep geen effect kan hebben op de mogelijk aanwezige soorten. Hiermee zijn de vervolgvragen uit de notitie van Bureau Van Waardenburg niet mee relevant. Deze vragen hoeven niet meer te worden beantwoord.

Conclusie

Gezien voorgaande afweging zijn wat betreft soortenbescherming bij dit plan geen bijzonderheden te verwachten. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het onderdeel soortenbescherming. Wel geldt als uitgangspunt dat tijdens het broedseizoen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden die de nestplaatsen van vogels verstoren.

4.4.2 Gebiedsbescherming

Algemeen

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en het Nationale Natuur Netwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd) dient er getoetst te worden of het

bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op gebieden. Overigens zal de Natuurbeschermingswet 1988 op korte termijn samen met de Boswet en de Flora en Faunawet opgaan in de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Toetsing

Er liggen geen Natura 2000-gebieden, andere beschermde natuurgebieden of gebieden die deel uitmaken van het Nationale Natuur Netwerk (voorheen: EHS) in de nabijheid van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van dit bestemmingsplan zijn negatieve effecten op de gebieden niet te verwachten.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het onderdeel gebiedsbescherming.

4.5 Ondergrondse infrastructuur

Aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een tweetal hoofdpersrioolleidingen. Deze leidingen worden verder omschreven in paragraaf 4.9. Voor het overige zijn in het plangebied geen leidingen gelegen van planologische relevantie. Voor de beide rioolleidingen zijn dubbelbestemmingen opgenomen die beogen de leidingen te beschermen. Gemeten vanuit het hart van de betreffende leiding wordt een afstand van 3 meter (hoofdpersrioolleiding) gehanteerd bij de bestemming. Hiermee worden deze rioolleidingen voldoende beschermd.

4.6 Verkeersaspecten

4.6.1 Beleid

Mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” (2009)

Het mobiliteitsplan “Lansingerland beweegt” bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van Lansingerland tot 2020. Het bestaat uit een visiedocument, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2009. Daarnaast bestaat het uit een maatregelenpakket dat de belangrijkste verkeers- en vervoersprojecten van Lansingerland bevat.

Lansingerland wil voor alle vervoerwijzen veilige netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu. Hieronder volgt een greep uit het aantal ambities die op onderhavig plangebied van invloed kunnen zijn:

- De gemeente wil klimaatverandering helpen tegengaan en zal hier aandacht aan besteden bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan door in te zetten op milieuvriendelijke vervoerswijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Hierdoor wordt tevens de aanleg van nieuwe grote verbindingen zoveel mogelijk voorkomen.
- Lansingerland wil mobiliteit mogelijk maken door voor de verschillende vervoerswijzen hoogwaardige netwerken te bieden die onderling gekoppeld zijn.
- De gemeente zet samen met de regio in op integrale, dynamische reisinformatie langs wegen, bij HOV - haltes en op internet.
- De gemeente wil mobiliteitsmanagement bevorderen aan de hand van vervoerplannen.

- De gemeente wil het openbaar vervoer en ketenmobiliteit stimuleren en zorgt zowel voor voldoende P + R - plaatsen en fietsenstallingen bij de stations van Randstadrail en Bleizo als voor een goede bereikbaarheid van deze stations.
- De gemeente wil een dekkend netwerk van bushaltes in stedelijk gebied, uitgaande van een maximale loopafstand van 900 m voor ZoRo - bus en Randstadrail (HOV-lijnen). Voor het aanvullende busnet wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 m.
- Lansingerland ziet de fiets als het vervoermiddel binnen de kernen en zorgt voor een fijnmazig fietsennetwerk en goede stallingsvoorzieningen aldaar.
- De gemeente wil het autogebruik faciliteren met de huidige wegenstructuur, waarbij de functie en vorm van wegen op elkaar afgestemd worden.

Parkeernota 2014

In de Nota Parkeren zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Dit beleidsstuk is besproken bij het gemeentelijke beleid in paragraaf 3.4.7.

Nota parkeernormen (februari 2014)

De nota parkeren (vastgesteld 27-4-2014) bevat beleidsmatige keuzes voor parkeerbeleid in Lansingerland. In deze nota zijn de bijbehorende auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Die zijn niet gebaseerd op beleidsmatige keuzes, maar op ervaringscijfers van het CROW die passen bij de ruimtelijke en demografische kenmerken van de gemeente Lansingerland. De nota parkeernormen is dus vooral een beleidsarm document.

Voor appartementen gelden de volgende parkeernormen:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| – koop, etage duur woning | 2,0 pp/w (aandeel bezoek 0,3); |
| – koop, etage midden woning | 1,8 pp/w (aandeel bezoek 0,3); |
| – koop, etage goedkoop woning | 1,6 pp/w (aandeel bezoek 0,3); |
| – huur, etage duur woning | 1,8 pp/w (aandeel bezoek 0,3); |
| – huur, etage midden/goedkoop | 1,4 pp/w (aandeel bezoek 0,3). |

4.6.2 Toetsing

Verkeer

Onderhavig plan betreft de realisatie van 5 wooneenheden in de vorm van appartementen in een bestaand gebouw. De verkeersstructuur wordt niet aangepast. Het plangebied zal verkeerskundig worden aangesloten op de Burgemeester Van Oostenweg. Deze weg leent zich hier goed voor en de nieuwe inrit (die is gelegen oostelijk van het gebouw; de inrit westelijk van het gebouw vervalt) is zodanig gesitueerd dat er geen problemen hoeven te worden verwacht wat betreft de doorstroming van het verkeer of de verkeersveiligheid.

Parkeren

Op eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeren. Er wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 6 (bezoekers-)parkeerplaatsen op maaiveld. Het totale aantal parkeerplaatsen is hiermee 14 stuks. Dit is ruimschoots voldoende gezien het beoogde programma (5 wooneenheden), zelfs als wordt uitgegaan van de hoogste parkeernorm van 2,0 pp/w (bij dure koopappartementen) cf. de gemeentelijke parkeernormen. De 6 parkeerplaatsen op maaiveld zijn voor bezoekers te gebruiken, hierbij wordt ook ruimschoots voldaan aan de norm voor bezoekersparkeren.

Er hoeven geen belemmeringen te worden voorzien. Er zal geen parkeerdruk worden afgewenteld op de omgeving.

Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid naar 6 woningen kan worden gesteld dat één van de wijzigingsregels is dat het aantal parkeervoorzieningen voldoende is. Hiermee wordt het parkeren ook bij de wijzigingsbevoegdheid gewaarborgd.

4.7 Milieuaspecten

4.7.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Er komen als gevolg van dit plan 5 (tot maximaal 6) woningen bij. Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.7.2 Akoestische aspecten

Wet- en regelgeving

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder (Wgh) en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie gelegen op gezoneerde industrieterreinen. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van ruimtelijke initiatieven.

Toetsing

Inleiding

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van onderhavig plan⁴. Appartementen zijn geluidgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van appartementen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe appartementen.

Toetsing geluidbelastingen

Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat op de westgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege Bergweg-Noord/Dorpsstraat

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek, Gemeente Lansingerland, SAB, 27 november 2015.

(50 km/u-weg). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Op de overige gevels is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om die reden dienen er hogere grenswaarden te worden verleend.

Verlening hogere grenswaarde

Bij de gemeente Lansingerland kan een hogere waarde voor de appartementen worden aangevraagd. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

In het gemeentelijk beleid zijn zogenoemde ontheffingsgronden geformuleerd. De situatie dient te voldoen aan één van de opgenomen ontheffingsgronden. In voorliggende situatie is de volgende ontheffingsgrond van toepassing: "Nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom die in de omgeving van een station, halte of winkelcentrum gesitueerd worden.." Daarnaast dient er vanuit het gemeentelijke geluidbeleid rekening te worden gehouden dat de woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel en, indien de woning beschikt over een buitenruimte, er een geluidluwe buitenruimte is. Er is sprake van een geluidluwe gevel of buitenruimte indien de geluidbelasting ter plaatse niet meer dan 53 dB (exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh⁵) bedraagt.

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de oostgevel en (deels) de noordgevel van de appartementen niet meer bedraagt dan 53 dB, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh, vanwege elke afzonderlijke weg. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe appartementen zullen beschikken over een geluidluwe zijde.

Vervolgens worden wensen gesteld aan de indeling van de geluidgevoelige ruimten in het appartement. Vanuit het gemeentelijk beleid dienen de geluidgevoelige ruimten, zoals woon- en slaapkamers, zo min mogelijk aan de geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Voor appartement 1, 3 en 5 geldt dat in ieder geval de slaapkamers aan de oost- of noordgevel zijn gesitueerd, waardoor deze aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Appartement 2 en 4 hebben in ieder geval de grootste slaapkamer aan de oostgevel (geluidluwe zijde). Een verdere optimalisatie van de woningindeling is niet mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd:

⁵ Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden. De werkelijk toe te passen aftrek wordt door de minister van VROM bepaald. Deze bepaling geldt telkens voor een bepaalde periode. De correctie biedt de mogelijkheid te anticiperen op het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.

Appartement	Aan te vragen hogere grenswaarde... vanwege de Bergweg-Noord/Dorpsstraat
Appartement 1	53 dB
Appartement 2	54 dB
Appartement 3	55 dB
Appartement 4	55 dB
Appartement 5	53 dB

Tabel aan te vragen hogere grenswaarden

Beoordeling geluidbelastingen 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Burgemeester van Oostenweg en de Van Vredenburglaan (30 km/h) inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de nieuwe appartementen.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh voor deze wegen niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Al gevolg van de Burgemeester van Oostenweg bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidbelastingen zijn wel lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis van de berekende geluidbelastingen (vanwege de 30 km/h-wegen) dient te worden voldaan aan de minimum geluidweringseis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat er geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk zijn.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de geluidbelastingen vanwege de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling cumulatieve geluidbelastingen

Cumulatie in het kader van de Wgh is niet aan de orde, omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege niet meer dan één (zoneplichtige) geluidbron wordt overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de cumulatieve geluidbelastingen vanwege alle wegen inzichtelijk gemaakt.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting bedraagt 60 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze geluidbelasting wordt berekend op de westgevel. Voor de gecumuleerde

geluidbelastingen zijn geen normen opgenomen in de Wgh. Ter vergelijking is de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidbelastingen zijn hiermee lager dan de maximale ontheffingswaarde.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de geluidbelasting op de westgevel voornamelijk wordt bepaald door de Bergweg-Noord/Dorpsstraat. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Bergweg-Noord/Dorpsstraat bedraagt eveneens 60 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De cumulatieve geluidbelasting is daarmee niet hoger dan de hoogste geluidbelasting vanwege een afzonderlijke weg.

Op basis van de normen uit de Wgh is er sprake van een acceptabele geluidbelasting en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels. In een nader onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

Hogere waarde besluit

De gemeente heeft het voornemen het voornoemde benodigde besluit inzake hogere geluidswaarden te nemen. Het besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan. Wel zal de gemeente hogere grenswaarden moeten verlenen. Deze procedure moet gelijktijdig verlopen met de procedure van dit bestemmingsplan.

4.7.3 Bodem

Wet- en regelgeving

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

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongevoen voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987

- (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdt. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodembodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.
 - Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, onder meer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Zoneringskaart

In deze kaart van de gemeente zijn zones aangegeven met vergelijkbare bodemkwaliteit. De meeste zones zijn, conform de Handreiking Basisniveau Bodemkwaliteitskaarten, te karakteriseren als type B. Dit zijn licht belaste zones, met een lage tot hoge variabiliteit waarvan over het algemeen gesteld kan worden dat de kwaliteit schoon tot licht verontreinigd is. Uitzonderingen zijn de zones Lintbebouwing vóór 1930 en Glastuinbouw voor 1970 (Nieuwe bebouwing). De bovengrond voor deze zones is intensiever belast, licht verontreinigd en wordt gekenmerkt door een lage tot hoge variabiliteit. Voor Glastuinbouw voor 1970 (Nieuwe bebouwing) in de bovengrond wordt de grens van gebiedstype 1.2/2.2 (licht of intensiever belast) echter slechts met een minieme marge (circa 7%) overschreden.

Met de bodemkwaliteitskaart heeft de gemeente een goed instrument in handen voor Actief Bodembeheer en de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet. In Artikel 1, lid 2.d van deze regeling wordt naast de bodemkwaliteitskaart ook het bodembeheerplan als voorwaarde genoemd om in aanmerking te komen voor vrijstelling van de verplichtingen, die het Bouwstoffenbesluit met zich mee brengt. In de IPO-richtsnoer "Hergebruik van verontreinigde grond volgens Actief Bodembeheer" worden een 14-tal punten genoemd waaraan een bodembeheerplan zal moeten voldoen. In het bodembeheerplan wordt onder andere uitgewerkt welk grondverzet er mogelijk is op basis van de bodemkwaliteitskaart en onder welke

voorwaarden dit grondverzet dient plaats te vinden. De gemeente is bevoegd gezag inzake het Bouwstoffenbesluit en dus ook inzake de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet. De bodemkwaliteitskaart wordt, samen met het bodembeheerplan, dan ook vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Gemeentelijk of regionaal bodembeleid

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

Toetsing

Inleiding

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁶ overeenkomstig de NEN 5740 uitgevoerd voor onderhavig plangebied naar aanleiding van de voorliggende plannen. In dit onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Onderzoekresultaten

- *Grond:* In de al dan niet baksteenhoudende zandige of kleiige bovengrond (0,0-0,5 m –mv.) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en/of PCB gemeten.

De sterk baksteenhoudende kleiige ondergrond (1,5-2,0 m –mv.) bevat licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK. De index van lood is plaatselijk (noordoostelijke gedeelte van het terrein) >0,5. De aangetoonde verontreinigingen zijn te relateren aan de bijmengingen in de grond. De verontreiniging met lood in de ondergrond is horizontaal en verticaal afgeperkt. De grond rondom de locatie waar een verhoogd gehalte aan lood (Index>0,5) in de grond is gemeten, bevat ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan lood. Hiermee is de verontreiniging in horizontale en verticale richting voldoende afgeperkt.

In het algemeen voldoet de grond aan de Achtergrondwaarden (AW2000) of aan kwaliteitsklasse Wonen. Plaatselijk (noordwestelijk gedeelte op de locatie) is de ondergrond beoordeeld als kwaliteitsklasse Industrie. De omvang van de grond met kwaliteitsklasse Industrie wordt geschat op circa 6 m³.

- *Grondwater:* In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt aanvaard, omdat in de grond in het algemeen licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Plaatselijk is voor de parameter lood de index van 0,5 overschreden. De verontreiniging is met aanvullende boringen horizontaal en verticaal afgeperkt. Het blijkt een lokale spot van zeer beperkte omvang te betreffen (circa 6 m³).

⁶ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek gemeentehuis Bergweg-Noord 39 te Bergschenhoek, Antea Group, juni 2015.

De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het voorgenomen gebruik van het terrein. Indien tot herinrichting wordt overgegaan, dient rekening te worden gehouden met de lokale spot met kwaliteitsklasse Industrie.

Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het onderdeel bodem.

4.7.4 Luchtkwaliteit

Wet en regelgeving

De Wet milieubeheer bevat eisen en regels met betrekking tot luchtkwaliteit die mensen moeten beschermen tegen luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide). De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Of een nieuwe ontwikkeling wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging hangt af van diverse factoren waaronder de aard van de beoogde nieuwe functie: woningen, kantoren, (agrarische) bedrijven, detailhandel, scholen, et cetera. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de meeste functies.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van een woonfunctie, namelijk 5 (tot maximaal 6) appartementen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt verder duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2015 en 2030 onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het onderhavig bestemmingsplan is getoetst aan het aspect luchtkwaliteit en er is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.7.5 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Het toetsingskader voor het aspect externe veiligheid wordt onderscheiden in een toetsingskader voor inrichtingen en een toetsingskader voor transport.

Inrichtingen

Voor inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Dit besluit is per 26 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het vaststellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten. In het Bevi wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Voor het PR is een maximaal toelaatbaar niveau van 10^{-6} per jaar vastgesteld, dat in nieuwe situaties niet mag worden overschreden.

Kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen de PR 10^{-6} contour. Het gaat dan om functies en objecten waar zich personen gedurende een langere tijd kunnen bevinden. Het GR drukt de theoretische kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Tegelijkertijd met het Bevi is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals LPG-tankstations. Voor bedrijven die niet onder de Revi vallen worden de veiligheidsafstanden bepaald in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

Transport

Voor transport van gevaarlijke stoffen (wegtransport, watertransport, spoortransport en buisleidingtransport) zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), het Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Dit beleid verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsbesluiten en bij vervoersbesluiten rekening te houden met externe veiligheid. In deze besluiten zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het PR. Voor bestaande situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

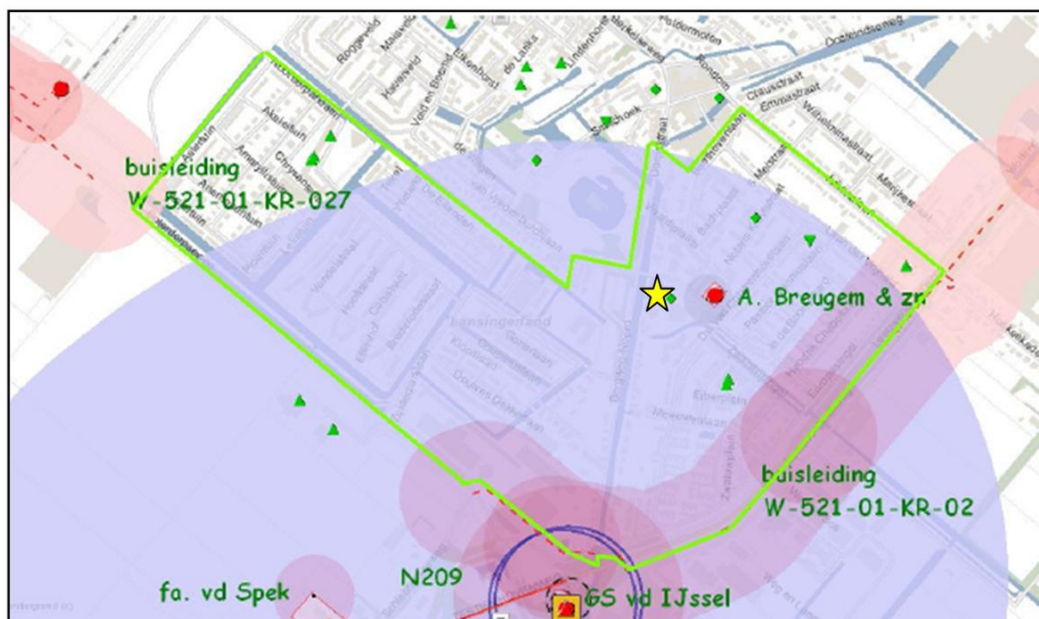
In het Bevt is vastgelegd dat de groepsrisicoverantwoording uitsluitend noodzakelijk is voor zover een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute ligt. Wel moet buiten deze zone aandacht worden geschonken aan rampenbestrijding en zelfredzaamheid. In het Bevb is een verplichting opgenomen om buisleidingen in bestemmingsplannen op te

nemen. Ook is een verplichting opgenomen dat buisleidingen binnen 5 jaar in alle bestemmingsplannen van Nederland opgenomen dienen te worden. Op basis van artikel 14 wordt een belemmeringenstrook voorgeschreven van 5 meter (in sommige gevallen 4 meter) waarin het oprichten van nieuwe bouwwerken wordt verboden en waarbinnen een vergunningstelsel van toepassing moet zijn.

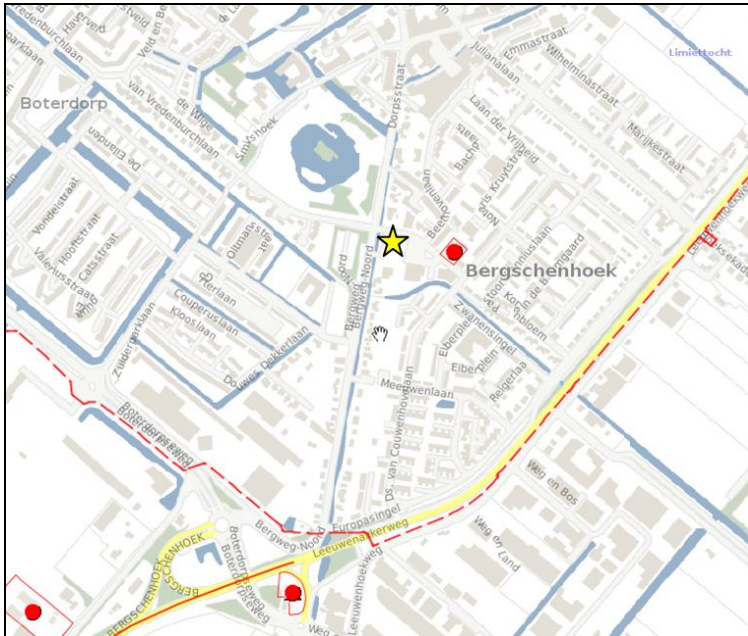
Voor luchthavens is op dit moment nog geen rijksbeleid van toepassing. Tot het van kracht worden van het rijksbeleid heeft de provincie Zuid-Holland een tijdelijk toetsingskader opgesteld in het kader van de toetsing van nieuwe bouw- en bestemmingsplannen. Op dit moment wordt het tijdelijk toetsingskader geactualiseerd. Op 17 oktober 2011 is het concept van de Beleidslijn groepsrisico in de omgeving van Rotterdam – The Hague Airport opgesteld. Deze beleidslijn voorziet in een rekenmethodiek voor het berekenen van het groepsrisico, waardoor een betere bestuurlijke afweging kan worden gemaakt voor ruimtelijke plannen waarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Tevens voorziet de beleidslijn in een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico.

Risicobronnen

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat in en in de nabijheid van het plangebied een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig is. Ook is er een hogedruk aardgasleiding in en nabij het plangebied gelegen en vindt er, transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N209.



Risicobronnen plangebied met aanduiding plangebied (gele ster) bron: DCMR



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Inrichtingen

Nabij het plangebied bevindt zich één inrichting die invloed heeft op het plangebied. Dit is A. Breugem & zn. Het bedrijf A. Breugem & zn is gelegen aan de Burgemeester van Oostenweg. Het betreft een garagebedrijf met een afleverpunt voor benzine. Er wordt geen LPG verkocht, daarom is het Bevi niet van toepassing. Het benzinestation komt in de risico-inventarisatie naar voren als een risicovol bedrijf als gevolg van de opslag van benzine en de bevoorrading van het benzinestation met tankwagens. Volgens de systematiek van de risico-inventarisatie heeft het benzinestation geen $PR 10^{-6}$ contour. Omdat er geen groepsrisico behoeft te worden berekend, is er geen sprake van een invloedsgebied. Er is echter wel sprake van een effectafstand bij calamiteiten (plasbrand ten gevolge van lekkage tankauto). Volgens de systematiek van de risico-inventarisatie is een (1%) letaliteitsgrens vastgelegd op 50 meter van de inrichting. Deze afstand is van belang in het kader van brandbestrijding en zelfredzaamheid van burgers. Omdat het Bevi niet van toepassing is hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd.

Vervoer

De in de omgeving aanwezige buisleidingen routes gevaarlijke stoffen bevinden zich op voldoende afstand om te concluderen dat er geen sprake is van een significante invloed op het plangebied.

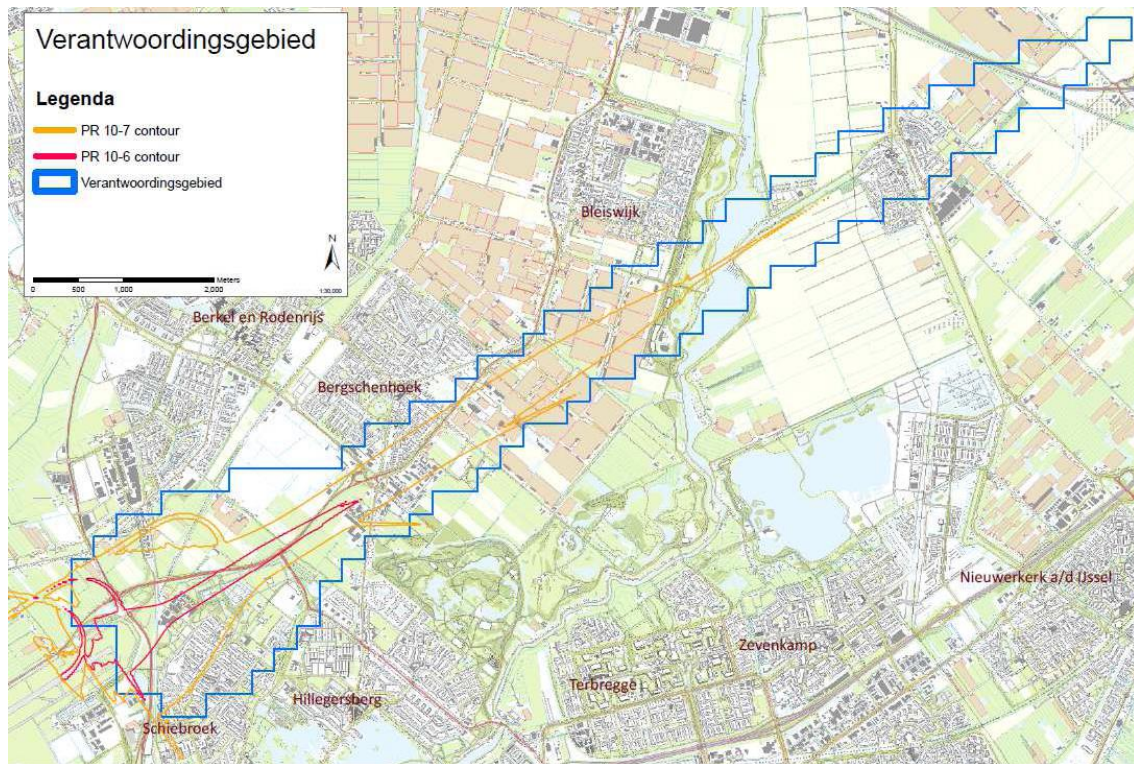
N209

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor het toxisch scenario van de N209. Gezien de ruimte afstand (meer dan 200 m) is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. Hierna wordt nader ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Rotterdam The Hague Airport

Onder externe veiligheid van luchthavens wordt verstaan het risico van vliegtuigongevallen waaraan personen blootstaan die zich buiten de begrenzingen van het aangewezen luchtvaartterrein een eventuele ontheffingsgebieden in het gebied rond de luchthaven bevinden.

De PR 10⁻⁶ ligt buiten het plangebied. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het verantwoordingsgebied weergegeven. Het plangebied ligt hier (voor een deel) binnen, zodat een nadere verantwoording benodigd is.



Begrenzing verantwoordingsgebied luchthaven



Begrenzing verantwoordingsgebied luchthaven, ingezoomd

De Wet luchtvaart (WLTV) geeft regels met betrekking tot het gebruik van luchthavens. Volgens de WLTV is RtHA een burgerluchthaven van nationale betekenis. Voor dit type luchthavens moet de minister van I&M een luchthavenbesluit vaststellen, als de PR 10-6-contour buiten het terrein

van de luchthaven ligt. Voor RtHA is dat het geval. In een luchthavenbesluit worden onder meer vastgelegd:

- de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren 10-6 en 10-5,
- de normen die van toepassing zijn op deze risicocontouren

Omdat voor RtHA nog geen luchthavenbesluit is vastgesteld, is het oude Aanwijzingsbesluit luchthaven Rotterdam Airport nog van toepassing, tezamen met de Omzettingsregeling luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Hierin zijn echter geen bepalingen opgenomen voor externe veiligheid.

De Provinciale Structuurvisie besteed aandacht aan het voorzien in een gezonde leefomgeving. Hierbij wordt ondermeer aandacht geschonken aan de fysieke veiligheid. Eén van de specifieke risicobronnen die hierbij zijn genoemd is het RtHA. Voor RtHA is in dit verband aanvullend provinciaal beleid opgesteld: het Beleidskader Groepsrisico in de omgeving van Rotterdam – The Hague Airport dat in 2012 is vast gesteld.

Het groepsrisico neemt bij onderhavig plan echter niet toe, omdat in de huidige situatie voor het groepsrisico is gerekend met een aanwezigheid van 35 mensen overdag in het gemeentehuis. De nieuwe risicosituatie (vijf appartementen) komt neer op 6 mensen overdag en 12 mensen 's nachts.

Hierdoor valt dit plan volgens het provinciale beleid onder de 'lichte verantwoordingsplicht'. Dit houdt in dat alleen maatregelen op het gebied van hulpverlening en zelfredzaamheid relevant zijn voor dit plan. Ook vanuit de gemeentelijke Visie externe veiligheid geldt een beperkte verantwoordingsplicht. Behoudens de aandacht voor zelfredzaamheid en bestrijding van rampen is geen verdere motivering noodzakelijk. Hierna wordt nader ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Er is een beknopte verantwoording van het groepsrisico nodig inzake de ligging binnen het invloedsgebied voor het toxisch scenario van de N209 alsmede de ligging binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam the Hague Airport.

In algemene zin kan over de zelfredzaamheid en rampenbestrijding het volgende worden gesteld: het gebouw wordt in de toekomst benut voor appartementen. De fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de personen die in de toekomst in het plangebied verblijven is naar verwachting goed. De zelfredzaamheid is hiermee groot. Hiernaast is er in de bouwplannen fysiek voorzien in vluchtmogelijkheden. De ligging van het gebouw is ook zodanig dat er goede mogelijkheden zijn om het gebouw te verlaten: er is geen sprake van versperringen of hekken rondom het terrein.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Gelet op de mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten, rampen te bestrijden en hulpverlening te bieden, wordt de toename van het risico aanvaardbaar geacht. Ondanks de genoemde maatregelen blijft de kans op een ongeval aanwezig, dit wordt aangeduid met het restrisico. Het bevoegd gezag, de gemeente

Lansingerland, neemt kennis van het restrisico en neemt de verantwoording voor eventuele gevolgen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is voldoende besproken. Voorzover nodig is het groepsrisico verantwoord.

4.7.6 Milieuhinder bedrijven

Wetgeving

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te bereiken moet voldoende afstand worden gecreëerd tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Om een goede milieuzonering te realiseren heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uitgebracht. Deze handreiking geeft onder meer richtafstanden die kunnen worden aangehouden om schade en overlast te voorkomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Daarnaast kan de handreiking worden gebruikt voor het bepalen welke gebieden in het plangebied in aanmerking komen voor functiemenging. In gebieden met functiemenging kunnen de richtafstanden worden verlaagd. De handreiking is in de eerste plaats bedoeld als hulpmiddel bij nieuwe ontwikkelingen en niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: „rustige woonwijk“, „rustig buitengebied“ en „gemengd gebied“. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en (kleine) bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven wat de gebiedstypologie is van de verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 'Bergweg-Noord'. Dit deelgebied is een lintstructuur dat de scheiding vormt tussen de wijk Oosthoek en Boterdorp Zuidwest. Er zijn van oudsher woningen en bedrijven aanwezig en het noordelijk deel ligt in het aanloopgebied naar het centrum van Bergschenhoek. Dit deel van het plangebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied waar functiemenging aanwezig en mogelijk is. Het plangebied is dus gelegen in een gemengd gebied. Voor de beoordeling betekent dit dat het aanvaardbaar is om bij de indicatieve hinderzonering één afstandsstap terug te gaan.

⁷ VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Onderhavig plan betreft de realisatie van appartementen in een bestaand gebouw (het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Bergschenhoek). Woningen zijn niet hindergevend. Er is dus geen sprake van eventuele milieubelasting op de omgeving.

Een andere vraag is of er functies in de omgeving zijn die mogelijk hinder met zich mee kunnen brengen op de nieuw te realiseren appartementen. In de directe omgeving (aan de noord- en westzijde) zijn met name woningen gelegen. Aan de zuidzijde liggen op korte afstand een (voormalige) brandweerkazerne en een sporthal (met hierbinnen een schietbaan). De gebouwen liggen op respectievelijk ca. 30 en 20 m, maar de grens van de inrichtingen liggen dichterbij. De beide functies zijn opgenomen in de VNG-publicatie, zoals blijkt uit de navolgende tabel.

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	Afstand in gemengd
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1	30
926	931	A	Sporthallen	0	0	50	0	50	3.1	30
926	931	1	Schietinrichtingen	0	0	200	10	200	4.1	100

Tabel: Onderdelen uit bedrijvenlijst VNG-publicatie

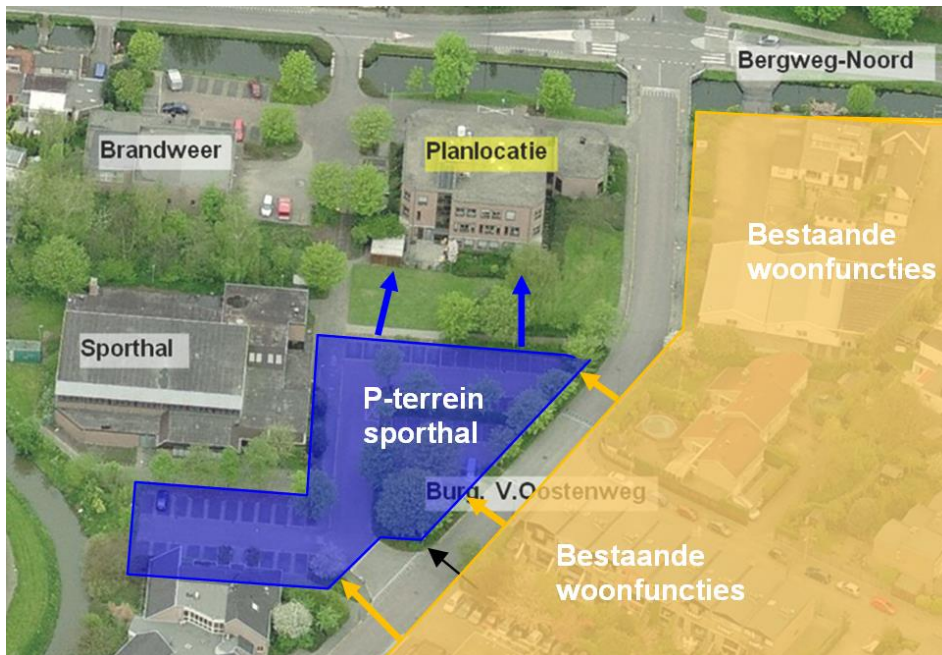
Aangezien zoals gesteld het plangebied in gemengd gebied is gelegen, is het aanvaardbaar uit te gaan van een indicatieve zone van beide functies van 30 m. De projectlocatie ligt binnen de indicatieve zonering van zowel de brandweerkazerne als de sporthal.

Wat betreft de brandweerkazerne kan worden gesteld dat deze functie hier inmiddels is verdwenen. Uit een verleende omgevingsvergunning d.d. 28 augustus 2014 (kenmerk W-2014-0165) blijkt dat ter plaatse een nieuwe functie is ingepast (zorggerelateerde instellingen/bedrijven). Dergelijke zorgfuncties hebben een lagere milieuhinder op de omgeving (de VNG-publicatie schaaft deze functies in categorie 1 of 2). Hiermee is de indicatieve hinderzone nog maximaal 10 m. Deze indicatieve hinderzone reikt niet meer tot onderhavig plangebied. Om die reden hoeft wat betreft de voormalige brandweerkazerne geen hinder meer te worden verwacht.

Wat betreft de sporthal dient allereerst te worden ingegaan op de schietbaan, die binnen de sporthal is gevestigd. Hiervoor geldt in algemene zin een indicatieve geluidsafstand van 100 m (zie voorgaande tabel). Dit is echter voor een schietinrichting; in dit geval gaat het om een schietbaan die deel uitmaakt van een sporthal en niet om een volwaardige zelfstandige schietinrichting. Het betreft een kleinschalige schietbaan behorend bij de vereniging Wilhelm Tell. Dit is een kleine vereniging met circa 50 leden. Gezien deze feiten is het niet reëel om uit te gaan van de indicatieve hinderzones uit de VNG-publicatie. Om die reden wordt ervan uitgegaan dat voor de schietbaan dezelfde hinderafstand geldt als voor de sporthal, waar die deel van uitmaakt. Deze hinderafstand bedraagt zoals eerder gesteld 30 m.

Wat betreft de sporthal kan worden gesteld dat zowel de sporthal als het parkeerterrein op ca. 20 m is gelegen. Naar verwachting is met name het parkeerterrein relevant, omdat hiervan het meeste geluid is te verwachten (aankomende en vertrekkende auto's, dichtslaande deuren,

stemgeluid, etc.). Het parkeerterrein is gelegen tussen de sporthal en de Burgemeester Van Oostenweg, zoals onderstaande kaart aangeeft.



Kaartbeeld ligging parkeerterrein sporthal i.r.t. bestaande woonfuncties en planlocatie

Het parkeerterrein grenst aan bestaande woningen aan de noordzijde van de Burgemeester van Oostenweg. Hier wordt het parkeerterrein akoestisch al ingeperkt door bestaande woningen. Reeds in de bestaande situatie dient rekening te worden gehouden met de nabijheid van woningen bij dit parkeerterrein. Hiermee is te verwachten dat van eventuele geluidshinder op de nieuwe wooneenheden in onderhavige planlocatie geen sprake zal zijn, zeker aangezien het parkeerterrein overal op minimaal 20 m is gelegen van de gevels van de wooneenheden.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, beschermingszones en dergelijke. In dat verband is een toelichting van enkele beperkingen vanwege de nabijgelegen luchthaven Rotterdam – The Hague Airport nog van belang.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken luchtverkeersleiding

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van de luchthaven zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS) infrastructuur maakt gebruik van radiogolven

die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen.

De CNS systemen kennen elk een eigen driedimensionaal toetsingsvlak ter bescherming. Objecten die een toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring opleveren. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Het plangebied ligt gemiddeld op ruim 4 meter onder NAP. Het plangebied bevindt zich voor wat betreft de ILS binnen het toetsingsvlakken van 50 tot 60 m (boven NAP).

Daarnaast is voor het plangebied het toetsingsvlak van DVOR/DME van toepassing. Het betreft hier cirkelvormige deelvlakken die zijn gelegen rondom het DVOR/DME baken nabij de Wildersekade (buiten het plangebied). Het plangebied bevindt zich voor wat betreft de DVOR/DME binnen het toetsingsvlakken 20 tot 30 meter (meter boven NAP).

Invliegfunnel

Het plangebied ligt binnen de aanvliegroute van Rotterdam The Hague Airport. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. De toetsingshoogte binnen het plangebied bedraagt ten minste 40,6 meter boven NAP.

Conclusie

Binnen het plangebied is een gebouw toegestaan met een bouwhoogte tot 10 m. Er zijn geen gebouwen of andere bouwwerken toegestaan zijn die hoger zijn dan hoogtebeperkingen vanwege de ILS en de invliegtunnel. Om die reden is geen aanvullende regeling in het plan opgenomen.

Voor wat betreft de toetsingsvlakken van DVOR/DME geldt dat het bestemmingsplan verder geen nieuwe structurele ontwikkelingen toestaat die de toetsingsvlakken doorsnijden.

4.9 Waterhuishoudkundige aspecten

4.9.1 Wet- en regelgeving

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van

bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn water geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Provinciaal beleid

Op 1 januari 2010 is het *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015* in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid- Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid

In de "*Deelstroomgebiedvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is een middelgroot waterschap met een relatief compact beheersgebied: Schieland is een sterk verstedelijkt domein met Rotterdam als internationale havenstad en grote woon- en werkgebieden, waaronder een modern glastuinbouwgebied. De Krimpenerwaard is een weids, groen, typisch Hollands veenweidelandschap met veel melkveebedrijven.

Het beleid van het HHSK is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010-2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 - 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak.

In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger van het Hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

In het plangebied komen veel watergangen voor. Deze watergangen zijn gelegen in of langs het openbare gebied, maar in voorkomende gevallen ook aan (achter)tuinen van particulieren. Voor al deze watergangen is de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard' van toepassing. Voor hoofdwatergangen bedraagt de keurzone 5 meter. Voor de overige watergangen in het gebied geldt een keurzone van 1 meter. Naast de bepalingen in het bestemmingsplan dient binnen die zones ook rekening te worden gehouden met de bepalingen en beperkingen van de Keur.

Waterplan

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland uitgewerkt. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie (2010) op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma (2011) tot 2015 om deze visie te realiseren.

Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaamwatersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer. De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnventariseerd. De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: "Het watersysteem van de gemeente Langsingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd.

Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden." Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- 1) alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
- 2) oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.

Om de geformuleerde oplossingsrichtingen in praktijk te brengen is er een uitvoeringsprogramma tot en met 2015 ontwikkeld. In dit programma worden de maatregelen beschreven die bijdragen in de realisatie van de genoemde ambities voor elk waterthema. Met deze maatregelen dragen de organisaties bij aan een robuust, veilig en duurzaam watersysteem.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de Gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring

van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van uitvoeringsmaatregelen die zijn opgenomen in de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld.

4.9.2 Het plangebied

Riolering

In het plangebied is een gemengd rioolsysteem aanwezig. Zowel HWA van het dakoppervlak als ook DWA (huishoudelijk afvalwater) is aan de achterzijde aangesloten op een gemengd rioleringssysteem. Het HWA van verhard wegoppervlak van de parkeerplaatsen aan de zijkant is eveneens aangesloten op het gemengd rioleringssysteem. Het verhard wegoppervlak aan de voorzijde is afgekoppeld op de watergang aan de voorzijde.

Bij de realisatie van onderhavig plan moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten. Huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) wordt afgevoerd via het bestaande rioolsysteem van de gemeente Lansingerland. Op dit moment is ook het hemelwater (HWA) aangesloten op het gemengd riool. Voor de afvoer van HWA moet onderzocht worden of er kan worden afgekoppeld naar (aangrenzend) oppervlaktewater of het op andere wijze op eigen terrein kan worden verwerkt. De voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater is:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie (bodempassage) van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en zo nodig maatregelen treffen om dit te voorkomen.

Waterkwaliteit

Op basis van voor Bergschenhoek in 2005 uitgewerkt vuilemissiereductieplan en waterkwaliteitspoorstudie zijn verbeteringsmaatregelen uitgevoerd om wateroverlast bij hevige regenval te beperken en om vuilemissie bij te reduceren.

Bij afkoppelen van water in bestaande bebouwd gebied en/of bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden moet beoordeeld worden of het afstromend hemelwater van verharde terrein- en dakoppervlakken geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige waterkwaliteit. Eventueel moeten aanvullende (rand)voorzieningen worden aangebracht alvorens hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater. Dit om de waterkwaliteit te waarborgen.

Beheer & onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Veiligheid

In het plangebied is het water met het omliggende dijklichaam langs de Bergweg-Noord aangewezen als primaire waterkering. Deze loopt deels door het plangebied en is een boezemwatergang en boezemwaterkering. Ter bescherming van deze functie is een zone van

toepassing. Deze zone bestaat uit een kern- en een beschermingszone die zijn vastgelegd in de Legger van het Hoogheemraadschap. Voor de gehele zone is, zoals voorgeschreven in de provinciale Verordening Ruimte, een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen in het plan en beoogt het water en veiligheidsbelang te beschermen. Voor de kernzone en de beschermingszone hanteert het Hoogheemraadschap verschillende toetsing en toelatingscriteria.

De uitbreiding van de parkeergarage heeft mogelijk invloed op de waterhuishouding, aangezien deze binnen de zone van de boezemkering is gelegen. Inzake dit aspect is advies gevraagd van het waterschap (Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard). Uit het voorlopige advies dat het Hoogheemraadschap op 28 juli 2015 heeft afgegeven blijkt dat de uitbreiding van de garage is gelegen aan de achterzijde van het pand en hiermee past binnen het bouwbeleid van het hoogheemraadschap. Wel is voor de werkzaamheden (slopen, verbouwen en uitbreiden) een watervergunning vereist van het hoogheemraadschap. De watervergunning zal tegelijkertijd met de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiernaast is overleg met het waterschap geweest over (onder meer) de palen aan de waterkant. Dit aspect is inmiddels eveneens opgelost.

Voor het overige neemt de verharding nauwelijks toe (er komt een extra parkeervoorziening bij maar de raadszaal wordt gesloopt), zodat het plan geen negatieve effecten heeft op de afwatering en het infiltrerend vermogen van het gebied. er wordt geen oppervlaktewater gedempt en er wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Tot slot wordt zoveel mogelijk met niet-uitloogbare materialen gewerkt. Gelet hierop zijn de waterbelangen niet in het geding.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Toetsingskader

Gemeentelijk klimaatbeleidsplan

De gemeente Lansingerland heeft in haar collegeprogramma (2014) in en in haar milieubeleidsplan de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Het klimaatbeleidsplan 2009 – 2012 – 2025 van de gemeente Lansingerland schetst de acties die het huidige college inzet met het oog op het doel van een klimaatneutraal Lansingerland in 2025. Het geeft tevens een doorkijk naar de lange termijn agenda. In het klimaatbeleidsplan is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie (2008). Daarbij is onder andere gebruik gemaakt nulmetingen die door de Stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland zijn uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat binnen de gemeente Lansingerland de glastuinbouw een belangrijk aandeel heeft in de totale CO₂-emissie (> 70%). De ambitie om klimaatneutraal te worden in 2025 valt of staat dan ook met de mogelijkheid om de kassen om te vormen van energiegebruikers naar energieleveranciers. Daarmee is gelijk ook duidelijk dat klimaatneutraliteit zeker haalbaar is als deze omslag in de kassen kan worden gemaakt. In het klimaatbeleid zijn voor een aantal thema's (gemeentelijke gebouwen, woningen, utiliteitsgebouwen, bedrijven, verkeer en vervoer, grootschalige duurzame energie opties, organisatie versterkende randvoorwaarden) concrete beleidsdoelen en daarbij behorende uitvoeringsprojecten geformuleerd.

4.10.2 Duurzaamheid in dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden geen randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van klimaat en energie vastgelegd. Het is echter wel de bedoeling om buiten het bestemmingsplan om het nieuwe gebouw zo veel mogelijk klimaatneutraal uit te voeren.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het gebouw na de renovatie zal voldoen aan de EPC norm voor nieuwbouw woningen. Daarnaast zullen bestaande bomen behouden blijven en zal er meer groen worden bijgeplant. De balkons worden groen neergezet en er komen in de toekomst mogelijk zonnepanelen op het dak. Ten slotte geldt als uitgangspunt dat bij de herinrichting van het buitenterrein LED verlichting toegepast wordt.

5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Indeling en opzet van het bestemmingsplan

Voor de opzet van de regeling is aangesloten bij de standaardregels van de gemeente Lansingerland. Daarnaast is rekening gehouden met de nu geldende regels in de bestemmingsplannen 'Boterdorp Zuidwest en Oosthoek' en is waar nodig maatwerk toegepast.

5.2 Verbeelding

De analoge verbeelding kent een schaal van 1:1000 en bestaat uit drie kaartbladen. Voor het tekenen van de kaart is een GBKN-ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan ronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Planregels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken, de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Er is in dit bestemmingsplan sprake van één hoofdbestemming en enkele dubbelbestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. De dubbelbestemmingen beogen specifieke in het plangebied voorkomende waarden en belangen te beschermen. Het gaat in het plangebied om archeologische waarden, leidingen en een waterkering. Deze bestemmingen hebben veelal betrekking op gebieden of zones en liggen over andere bestemmingen heen. Indien sprake is van een overlap tussen reguliere bestemmingen en een dubbelbestemming gelden de regels van beide bestemmingen. In voorkomende gevallen dat dubbelbestemmingen elkaar overlappen gelden ook hier de regels van alle voorkomende (dubbel)bestemmingen.

In de regels wordt eerst het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.4.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Tuin', 'Wonen', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie 1 en 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Wonen en Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de appartementen in het plangebied. Er zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Naast wooneenheden zijn aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan. Aan huis verbonden bedrijven zijn slechts toegestaan na een afwijkingsprocedure waarbij diverse voorwaarden gelden.

Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Het peil wordt in dit geval berekend vanaf de westgevel, welke aan de Bergweg-Noord grenst.

Voor de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de bouwregels een uitgebreide set regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Om de karakteristieke groene inrichting van de buitenruimte voor zover deze grenst aan de openbare weg blijvend te vrijwaren van bebouwing, is aan deze gronden de bestemming 'Tuin' toegekend.

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt het aantal woningen met 1 te verhogen (van 5 naar 6) t.b.v. het splitsen van het beoogde appartement op de bovenste verdieping van het gebouw. In de regels is opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden gebruikt als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b Het aantal parkeervoorzieningen moet voldoende zijn;
- c Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt mag er geen belemmering bestaan.

Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook (6 meter) die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende hoofdpijpsrioleringen. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 en 2

Deze twee dubbelbestemmingen zijn opgenomen om de ter plaatse potentieel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Beide dubbelbestemmingen zijn gelegen op gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Vanuit het archeologische beleid is wel onderscheid gemaakt in twee regimes. In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt een ondergrens van 0,3 m diepte en 50 m² aan oppervlakte. In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is dit 0,5 m diepte en 100 m² aan oppervlakte. Voor bouwwerken groter dan deze drempel geldt een bouwverbod. Met een afwijkingsprocedure kan alsnog worden gebouwd overeenkomstig de onderliggende bestemming. Wel dient daarbij een archeologisch deskundige om advies te worden gevraagd. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de waterkering ter plaatse van de Bergweg-Noord. De bescherming vindt plaats door middel van specifieke bouw- en gebruiksverboden.

Afwijken van de regels

Voor de flexibiliteit zijn in veel voorkomende bestemmingen mogelijkheden opgenomen om af te wijken. Dat geldt voor bouwen en in een aantal gevallen ook voor gebruik. De benoemde mogelijkheden zijn geen recht. Voor toepassing van afwijkingsmogelijkheden is altijd een afweging noodzakelijk. In de regels zijn algemene randvoorwaarden opgenomen die onderdeel kunnen uitmaken van de afweging om te besluiten over een afwijking. Aard en omvang van de specifieke afwijking kan er toe leiden dat een aantal van de algemene randvoorwaarden niet

relevant is of niet genoemde aspecten onderdeel uitmaken van de overweging om te beoordelen of een afwijking aanvaardbaar is.

5.4.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan. Er is op 23 juni 2015 een verkoopoverkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Lansingerland. In deze overeenkomst is opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt in verband met de planologische procedure in de koopsom zijn verwerkt. Dit geldt niet voor de vergunningprocedure waarvan de kosten, net als eventuele planschade, ten laste van de ontwikkelaar komen. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten voldoende gewaarborgd. Dit betekent dat het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht.

6.2 Handhavingsaspecten

6.2.1 Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking. Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

6.2.2 Preventieve handhaving

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

6.2.3 Repressieve handhaving

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo. De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

6.2.4 Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingen, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

7 PROCEDURE

7.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan “Voormalige gemeentehuislocatie Bergschenhoek” is van woensdag 21 oktober tot en met dinsdag 17 november 2015 beschikbaar gesteld voor de inspraak, het vooroverleg en de ambtelijke toetsing. Hiernaast is een inloopavond georganiseerd op donderdagavond 29 oktober in het gemeentehuis van Lansingerland.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden besproken in de Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan “Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek” heeft in het kader van de zienswijzentermijn van 30 december 2015 tot en met 9 februari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.