

Bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld”



28 mei 2015

vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld”

vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0022H04-VAS2

Werknummer:

Datum: 28 mei 2015

**Adviesbureau
SAB**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	19 maart 2013	1 ^e concept	
Voorontwerp	30 juli 2013		
• Inspraak • Overleg	8 augustus 2013		Belangrijkste aanpassingen aanvullende GR-verantwoording en Overige zone - zichtlijn
Ontwerp	12 november 2013		Belangrijkste aanpassingen aanvullend advies DCMR Milieudienst Rijnmond inzake Noordersingel 20A en verschuiving drie woningen op afstand van 50 meter van emissiepunten bedrijf Noordersingel 20A
Vaststelling	28 mei 2014		
Tweede vaststelling	28 mei 2015		

Projectleider gemeente:

Mevrouw L. Voogelaar/ de heer B. Waasdorp

Contactpersoon gemeente:

Mevrouw L. Voogelaar/ de heer B. Waasdorp

TOELICHTING

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 Geldende ruimtelijke planregelingen	4
1.5 Planvorm	6
1.6 Leeswijzer	6
2 BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Historische context	7
2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristieken	7
2.3 Cultuurhistorische waarden	8
2.4 Landschap en natuur	8
2.5 Verkeersaspecten	9
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 PLANBESCHRIJVING	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Ruimtelijke en functionele aspecten	24
4.3 Cultuurhistorische waarden	28
4.4 Natuur	30
4.5 Ondergrondse infrastructuur	31
4.6 Milieuaspecten	31
4.7 Waterhuishoudkundige aspecten	39
5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan	46
5.3 Dit bestemmingsplan	47
6 UITVOERBAARHEID	50
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Natuurtoets
Bijlage 2:	Akoestische onderzoek
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Nader milieukundig (asbest) bodemonderzoek
Bijlage 5:	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 6:	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 7:	Veiligheidsadvies
Bijlage 8:	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9:	Groepsrisico-verantwoording
Bijlage 10:	Nader advies Vergunnings situatie Noordersingel 20a
Bijlage 11	Nota inspraak- en overlegreacties
Bijlage 12:	Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
Bijlage 13	Raadsbesluit d.d. 28 mei 2014
Bijlage 14	Tussenuitspraak d.d. 4 maart 2015

1 INLEIDING

1.1 Bedoeling van het plan

De gemeente Lansingerland heeft het voornemen om 10 Ruimte voor Ruimte woningen planologisch mogelijk te maken ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs. Dit plan betreft 7 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel, 2 kavels aan de Noordersingel waarop door middel van een wijzigingsbevoegdheid 2 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt kunnen worden en de bouw van 1 woning aan de Meerweg. Tevens betreft het plan de nadere invulling van het natuur- en recreatiegebied Groenzoom met een waterpartij met aanlegmogelijkheden en speeltoestellen langs de Noordersingel.

De 10 Ruimte voor Ruimte woningen zijn de eerste 10 woningen van in totaal 52 Ruimte voor Ruimte woningen die in dit gebied aan de randen van de Groenzoom worden gerealiseerd. Deze woningbouw heeft tot doel de ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied Groenzoom te bekostigen.

Voor de Groenzoom is in 2006 het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' vastgesteld. Op basis hiervan is de natuuraanleg gestart. Met het saneren van kassen en loodsen in de Groenzoom en aan de randen van de Groenzoom zijn 72 Ruimte voor Ruimte rechten opgebouwd. Met deze rechten kunnen aan de rand van de Groenzoom woningen worden gebouwd. Van deze 72 rechten zal de gemeente Pijnacker-Nootdorp 20 Ruimte voor Ruimte woningen gaan realiseren en de gemeente Lansingerland 52. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Lansingerland ingestemd met de kaders voor deze regeling.

Aangezien de realisatie van de betreffende woningen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker', is er een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan worden uiteengezet.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Beide delen van het plangebied liggen aan de rand van De Groenzoom, boven de kern Berkel en Rodenrijs. Het grootste deelgebied met 9 woningen ligt aan de westzijde van de Noordersingel, tussen de Middelweg en de Meerweg. Het andere deel (1 woning) betreft een locatie aan de Meerweg 61. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

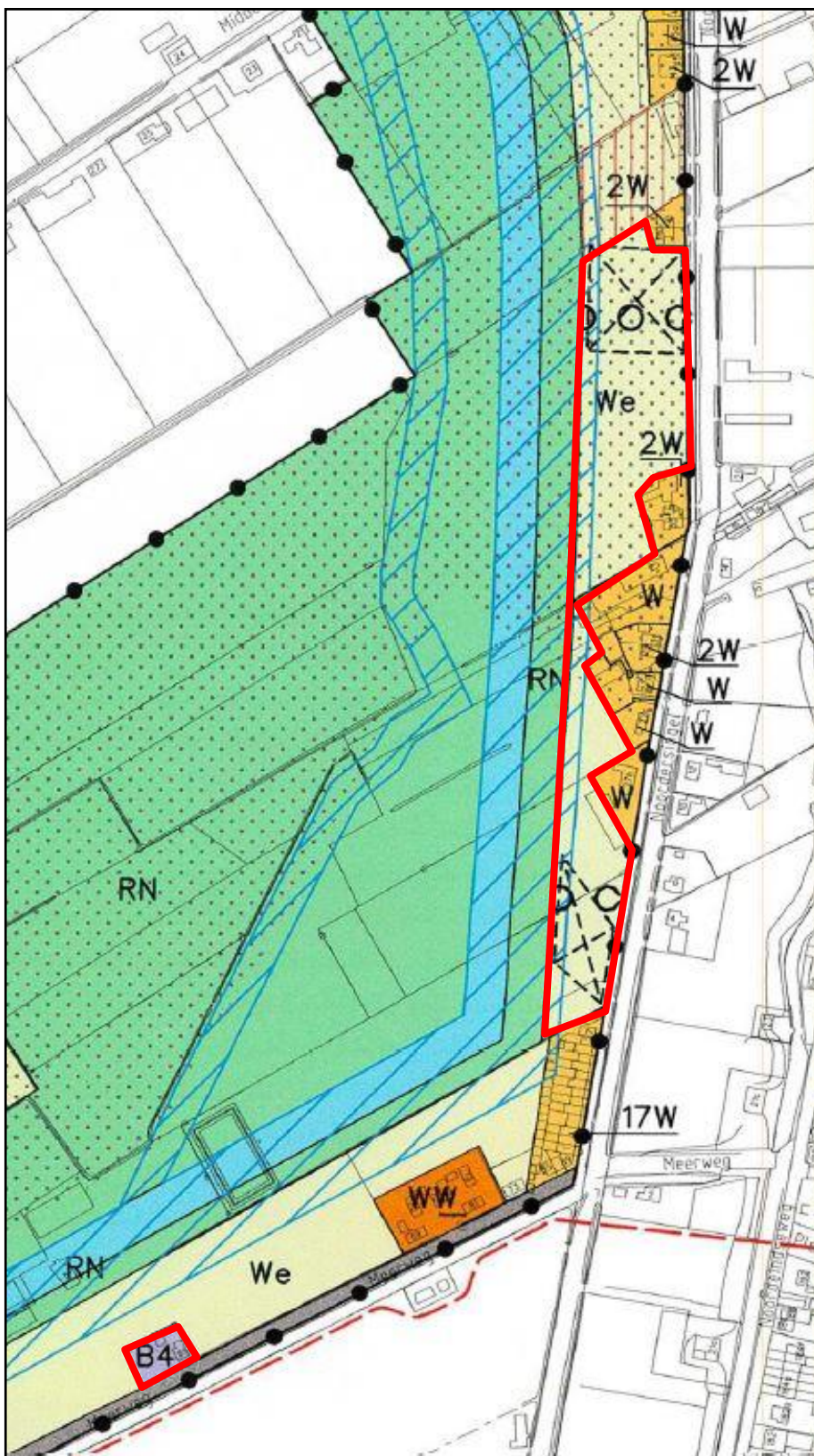


Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Geldende ruimtelijke planregelingen

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel-Pijnacker' dat op 16 februari 2006 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs is vastgesteld. Op 17 februari 2009 is dit plan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en op 10 november 2010 onherroepelijk geworden.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het deel van het plangebied langs de Noordersingel de bestemming 'Weide'. Daarnaast zijn er twee doorzichten opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor weide, hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik en extensieve openluchtrecreatie. Woningen mogen op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. Het vigerende bestemmingsplan heeft verder geen wijzigingsbevoegdheid om een dergelijke functie mogelijk te maken. Het deel van het plangebied dat langs de Meerweg ligt, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de code B4. Het betreft hier een vrachtwagenstalling.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Groenzone Berkel-Pijnacker' met globale aanduiding plangebied (rood)

1.5 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in 8 rechtstreekse bouwtitels voor woningen en twee door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop dit in de regels is vormgegeven.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de planbeschrijving. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de procedure (Hoofdstuk 7).

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

In de vroege middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van het gebied rond Berkel en Rodenrijs. Tot die tijd bestond het gebied uit een nat en drassig veenmoeras. Vanaf circa 900 na Christus werd het gebied bewoond. Er ontstond een bebouwingslint van ruim 8 km, de huidige Rodenrijseweg/Noordeindseweg. Aan dit lint ontstonden verscheidene kleine kernen, waaronder Berkel en Rodenrijs. Van oorsprong was Berkel en Rodenrijs een agrarische gemeente. De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. In de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is Berkel en Rodenrijs aangewezen als uitbreidingslocatie.

2.2 Ruimtelijke en functionele karakteristieken

De Groenzoom is een recreatie- en natuurgebied in ontwikkeling. Het gebied beslaat circa 560 hectare en omvat een aantal polders in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. In 2004 is een Masterplan opgesteld voor de Groenzone Berkel-Pijnacker.

De gronden in en aan de randen van de Groenzoom zijn na de sloop van de kassen en loodsen voor de aanleg van de Groenzoom (tijdelijk) in gebruik als agrarische weidegrond. Momenteel wordt gewerkt aan de inrichting van de Groenzoom. Aan de randen van de Groenzoom zullen de Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. De gronden in dit gebied zijn reeds verworven respectievelijk zijn onderwerp van onteigeningsprocedures. Het gebied is door het bovenstaande sterk versnipperd.. Verschillende functies (wonen, nog niet gesloopte oude glastuinbouwbedrijven, overige bedrijven) geven het gebied een lage ruimtelijke kwaliteit. Diverse vaak verouderde en nog niet gesloopte (glastuinbouw)bedrijven 'blokkeren' het uitzicht op het omringende groengebied. In het bestemmingsplan is nog circa 10 hectare 'papierglas' aanwezig. Door de aanleg van de Groenzoom en de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen zal de kwaliteit van dit gebied integraal verbeteren.

In de Groenzoom bevinden zich enkele bebouwingslinten, zoals het lint langs de Noordersingel. In deze linten bevinden zich diverse burgerwoningen. Dit betreffen vaak vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen met grote tuinen. Op de hoek van de Meerweg en de Noordersingel ligt een lange rij voormalige arbeiderswoningen. Aan de Meerweg bevinden zich naast burgerwoningen ook enkele niet-agrarische bedrijven, zoals een groothandel en een aannemer. Dit zijn vaak kleinschalige, weinig milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten. De vrachtwagenstalling is reeds gestaakt. Op dit perceel zal naast de bestaande woning een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd worden.

2.3 Cultuurhistorische waarden

De ontstaansgeschiedenis en daarmee cultuurhistorie van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel door middel van watergangen, zien. De belangrijkste kenmerken zijn dan ook de ontginningslinten, zoals de Noordeindseweg (parallel aan de Noordersingel) en de droogmakerijen. Langs de linten bevindt zich de oudste bebouwing en de droogmakerijen hebben opmerkelijke hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen gecreëerd.

In het plangebied zelf, is geen bebouwing met cultuurhistorische waarden aanwezig. De gronden van het plangebied aan de Noordersingel zijn voornamelijk in gebruik als weigronde en laten de oorspronkelijke verkavelingsrichting zien. Ook de watergangen in het plangebied geven de oorspronkelijke ontginningsrichting weer.

Ook in onderhavige herziening van het bestemmingsplan en voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen, is rekening gehouden met de richting van de percelen en de watergangen volgens de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel.

2.4 Landschap en natuur

De plangebieden liggen in het lage deel van polder Berkel, De Nieuwe Droogmaking. Deze droogmaking werd in 1777 voltooid. Het maaiveld is sindsdien verder gedaald en ligt nu op circa -4,4 m NAP aan de Noordersingel en -4,9 m NAP aan de Meerweg. Op de vlakke bodem van de droogmaking is op sommige plekken een verhoging zichtbaar. Dit is dan een oude kreekrug, waarvan de samenstelling minder veel is. Het bodemtype betreft een zogenaamde tochteerdgrond. Dit zijn (lichte) kleigronden met een humushoudende bovengrond (minerale eerdlaag). De bovengrond is kalkloos. Naar onderen wordt de bodem zandiger, kalkhoudend en slap.

Na de droogmaking is het land meer dan een eeuw gebruikt als weide soms met aan de weg en op de kreekrug een enkele fruitboom. Al voor de Tweede Wereldoorlog vestigt zich tuinbouw, dan ook al met (plat) glas. De (arbeiders)huizen aan de Noordersingel stammen ook uit die tijd. De eerste kassen en stallen/schuren (achter Noordersingel 85) zijn in de zestiger jaren van de vorige eeuw neergezet. Recentelijk zijn op een enkele uitzondering na de kassen en schuren van de plangebieden afgebroken. Ook de bijhorende singelbeplanting is grotendeels verwijderd. Beide plangebieden bestaan op dit moment bijna geheel uit grasland en sloot. Alleen aan de Middelweg staat nog wat beplanting van es, abeel, meidoorn, berk en cipres. Verder staat er tussen de huizen aan de Noordersingel 41 en 43 een schuur met rondom enige beplanting van esdoorn, vlier, appel en es.

2.5 Verkeersaspecten

Van belang zijnde wegen voor onderhavig plangebied zijn de Meerweg en de Noordersingel. De Meerweg en de Noordersingel zijn aangewezen en ingericht als een 30 km/u weg. Deze wegen kunnen naar verwachting de geringe toename aan verkeersintensiteit verwerken.

In het gebied de Groenzoom komt één gebiedsontsluitingsweg voor (N470) en een aantal erfontsluitingswegen. Ook in de toekomst zorgen deze wegen voor een goede ontsluiting van de Groenzoom. De afzonderlijke Ruimte voor Ruimte kavels worden wanneer mogelijk via een eigen toegangsweg ontsloten op de Noordersingel/Meerweg. Een deel van de woningen wordt via een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

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.

Toetsing plangebied

Het plangebied ligt niet in de EHS of in Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie en verordening 2010, 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dienen Rijk, provincies en gemeenten hun beleid in één of meerdere structuurvisies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland heeft gekozen voor één structuurvisie die op de gehele provincie van toepassing is. Op 2 juli 2010 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie vastgesteld. De visie bevat het beleid tot 2020 met een doorkijk tot 2040, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers

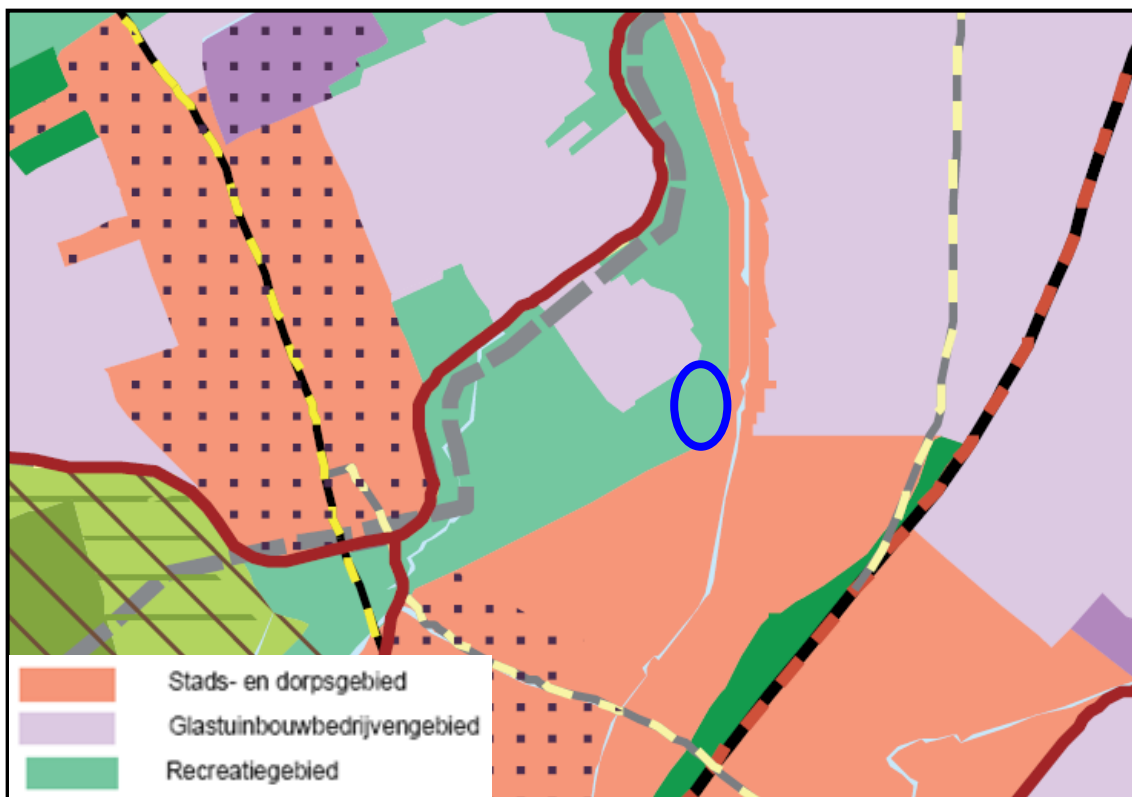
aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdopgaven:

- concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven als het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied. Voor het landelijk gebied worden de opgaven praktisch vertaald tot het aanpakken van verrommeling, het bieden van ruimte voor landbouw, de relatie tussen watersysteem, landbouw, natuur en landschap verbeteren, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van landschappen en de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt aan de hand van drie onderdelen, divers en samenhangend stedelijk netwerk, vitaal divers en aantrekkelijk landschap en stad en land verbonden.



Uitsnede functiekaart structuurvisie met globale aanduiding plangebied (blauw)

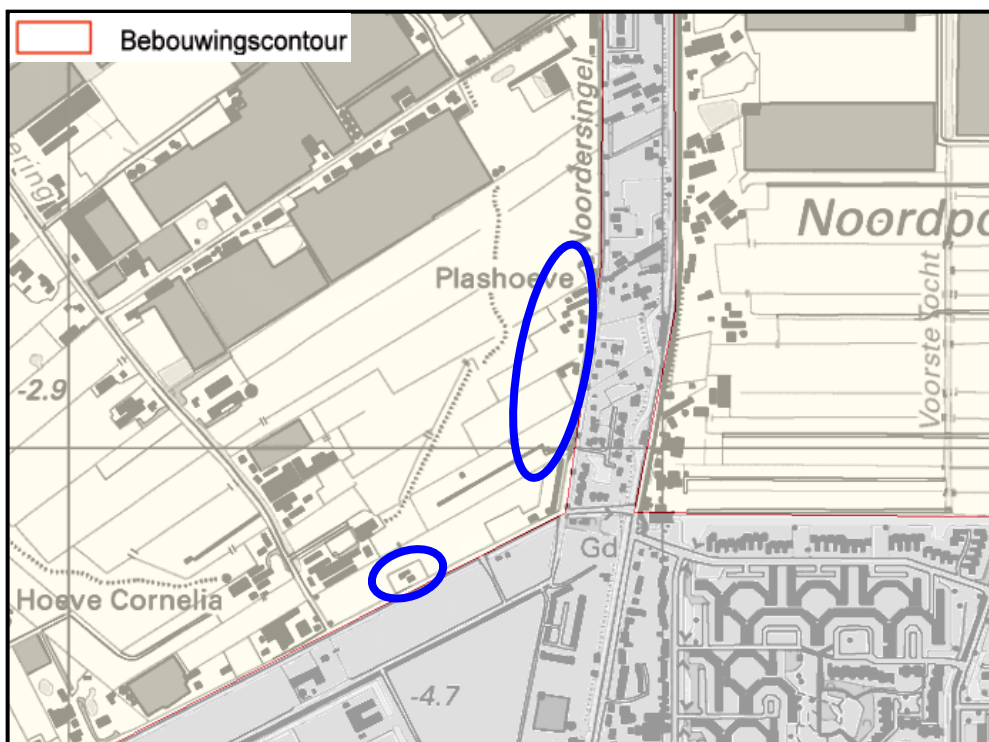
Dit plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als Recreatiegebied. Binnen het recreatiegebied valt het plangebied binnen de 'aanleg van groen- en recreatiegebieden'. De gemeente Lansingerland bezit enkele typologieën groen- en recreatiegebieden, waaronder de Groenzoom Berkel-Pijnacker. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze groen- en recreatiegebieden is het behoud van de onderscheidende karakteristieken. Voor de Groenzoom geldt dat er met de inrichting balans wordt gezocht tussen landschap, natuur, water en recreatie. Het cultuurlandschap blijft herkenbaar. Het gebied blijft relatief open en is zeer waterrijk. De Groenzoom is een extensief uitloopgebied voor omliggende wijken. De inrichting en het beheer zijn extensief. Veel aandacht gaat uit naar waterberging en watergerelateerde natuurontwikkeling. Voor de verdere uitwerking wordt samengewerkt met de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Toetsing plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 7 Ruimte voor Ruimte kavels aan de Noordersingel, 2 kavels aan de Noordersingel waarop door middel van een wijzigingsbevoegdheid 2 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt kunnen worden en een Ruimte voor Ruimte woning aan de Meerweg op een voormalige bedrijfskavel. In het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom zijn meerdere hectares aan agrarische bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats kunnen de Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Deze dragen bij aan de ontwikkeling van het recreatie-natuurgebied de Groenzoom en zorgen ervoor dat een kwaliteitsverbetering van het gebied mogelijk wordt. Daarnaast blijven de bestaande onderscheidende karakteristieken van de Groenzoom behouden.

3.2.2 Verordening Ruimte

De provincie heeft verschillende instrumenten om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De Verordening Ruimte is er één van. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, zoals de regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.



Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (blauw)

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, valt het plangebied buiten de bebouwingscontour van Berkel en Rodenrijs. Voor gebieden die buiten de bebouwingscontour vallen, gelden specifieke regels (artikel 3). In principe wordt op deze gronden alle nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies uitgesloten. De Ruimte voor Ruimte regeling vormt hierop een uitzondering.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmasse. Compensatie is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om de volgende waarden:

- landschappelijke waarden;
- natuurwaarden;
- cultuurhistorische waarden;
- topkwaliteitsgebieden volgende de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen er na de sloop van agrarische bebouwing compensatiewoningen worden opgericht. Zo dient onder meer de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam te worden verbeterd en mogen nieuwe woningen omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmeren.

Toetsing plangebied

De voorgenomen plannen om circa 10 Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren, past binnen het beleid van de Verordening Ruimte. De plannen vallen namelijk onder de uitzonderingsregeling voor bebouwing in het gebied buiten de bebouwingscontour. Het plan voldoet aan de voorwaarden omtrent Ruimte voor Ruimte omdat er naast de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels gezorgd wordt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Het plan is na-

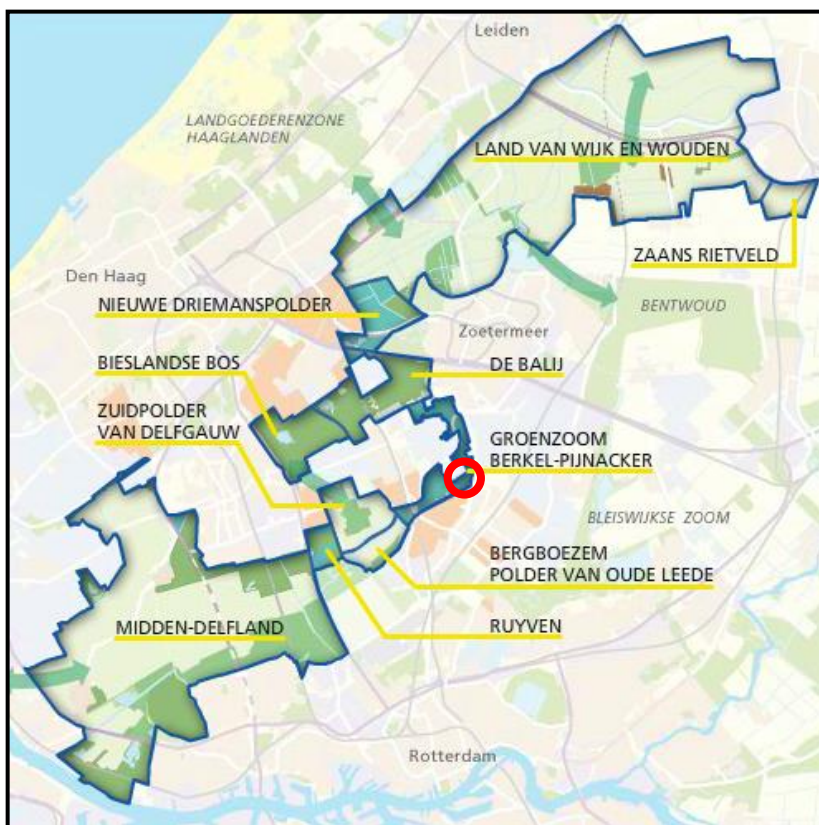
melijk onderdeel van de Groenzoom Berkel-Pijnacker. Ten behoeve van de bouw van de woningen zijn zogenaamde kavelpaspoorten opgesteld. Als basis van de verkaveling is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap overgenomen. Hierdoor blijven de cultuurhistorische waarden van deze locatie leesbaar.

3.2.3 Beleidsplan Groen, Water en Milieu

Het 'Beleidsplan Groen, Water en Milieu' is op 28 juni 2006 door Provinciale Staten is vastgesteld. In het beleidsplan doet de provincie voorstellen om de problemen en ontwikkelingen op het gebied van groen, water en milieu het hoofd te bieden. Centraal in dit nieuwe plan staat het realiseren van kwaliteit in Zuid-Holland, met andere woorden een duurzame ontwikkeling. Het beleidsplan bestaat uit een groendeel, een waterdeel en een milieudeel.

Het Groendeel richt zich op het zorgen voor een goede woonomgeving en het ontwikkelen en duurzaam verbinden van water en groen. Het waterdeel richt zich op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling. De provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen. De provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema 'water' in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Het milieudeel richt zich op de aanpak van luchtverontreiniging, geluidbelasting, externe veiligheidsrisico's, lichthinder, milieudruk door het verkeer, het duurzaam benutten (maar niet uitputten) van bodem en grondwater.

Een van de doelen die in het beleidsplan gesteld wordt, is de ontwikkeling van de Groenblauwe Slinger, waarvan de Groenzoom in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland deel uitmaakt. De Groenblauwe Slinger is een slinger van natuur- en recreatiegebieden tussen de stedelijke gebieden rond Den Haag en Rotterdam. De Groenblauwe Slinger bestaat uit vijf verschillende deelgebieden en fungeert als een recreatieve en ecologische verbinding tussen Mid-den-Delfland en het Groene Hart.



Groenblauwe Slinger met globale aanduiding plangebied (rood)

Toetsing plangebied

In het plangebied is in het verleden ten behoeve van de realisatie van de Groenzoom reeds agrarische bebouwing gesloopt. In de plaats van deze bebouwing komen er in de gemeente Lansingerland 52 Ruimte voor Ruimte woningen terug, waarvan circa 10 woningen in dit plangebied. Daarnaast wordt het omliggende gebied ontwikkeld tot een hoogwaardig recreatie- en natuurgebied. Daarbij worden de bestaande kernkwaliteiten van het landschap versterkt. In het gebied vindt daarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Het plan sluit aan op de doelstelling van het Beleidsplan om een gezonde, groene en veilige provincie te realiseren.

3.2.4 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

In de provinciale Woonvisie 2011-2020 komen de provinciale ambities, sturingsmogelijkheden, taken en verantwoordelijkheden en het Uitvoeringsprogramma Wonen aan bod. De provincie wil dat woningen passend zijn voor de bewoners, in die zin dat de woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie vijf ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming van 130.000 extra woningen die moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Deze raming gaat uit van een evenwicht tussen vertrek en vestiging. Hierbij gaat het om een kwantitatieve en kwalitatieve impuls van het woningaanbod.

Toetsing plangebied

Voor onderhavig plangebied is geen specifiek beleid geformuleerd in de Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020. Deze woningen, en de hieraan voorafgaande sloop van agrarische bebouwing, zorgt in combinatie met de ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied Groenzoom voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

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.

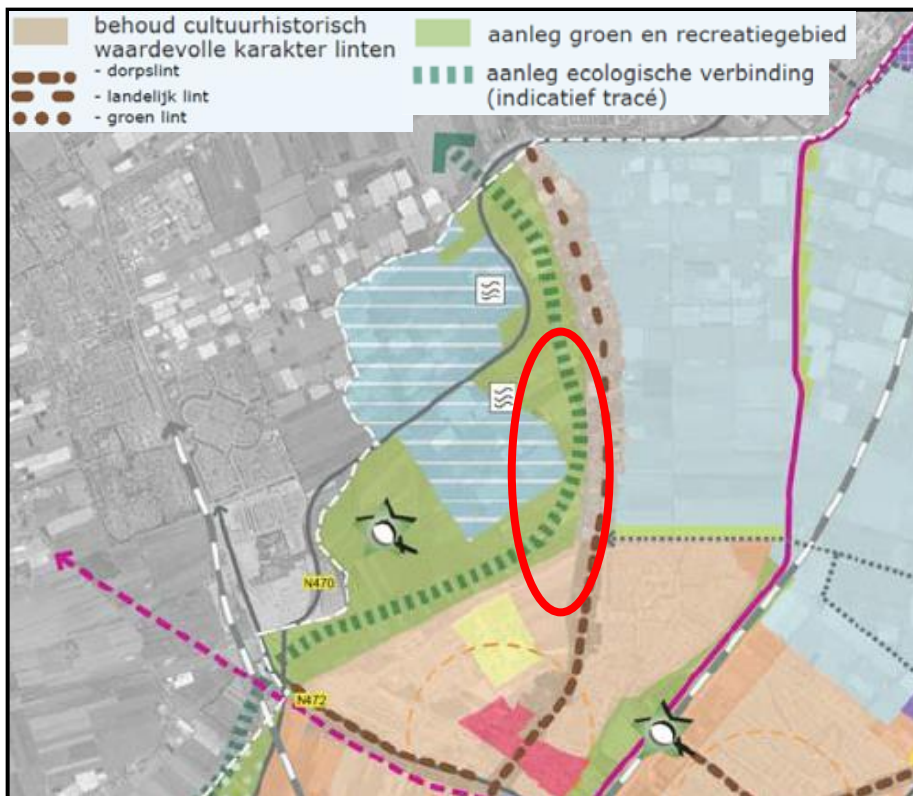
Toetsing plangebied

Middels onderhavig plan worden 7 (9 na wijzigingsbevoegdheid) nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels voor woningen gerealiseerd en een Ruimte voor Ruimte woning aan de Meerweg 61. Hiermee wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd woningaanbod.

3.3.2 Structuurvisie Lansingerland

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.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat onderhavig plangebied is aangewezen voor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten.



Uitsnede structuurvisie Lansingerland met globale aanduiding plangebied (rood)

Linten

De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In dit geval betreft het een groen lint. Ontwikkeling in groene linten is alleen toegestaan in extensieve vorm en ter vervanging van (grootschalige) bedrijfsfuncties. Sloop van verouderde bebouwing en vervanging door een enkele woning is mogelijk.

Groen- en recreatiegebieden

Naast de doelstellingen voor linten, richt de gemeente zich op de aanleg van groen en recreatiegebied. In dit gebied wordt tevens een ecologische verbinding aangelegd. Dit groen en recreatiegebied komt overeen met de Groenzoom. Lansingerland houdt een blijvend duidelijke scheiding tussen groengebieden en woongebieden. De gebruiks- en belevenismogelijkheden van recreatiegebieden worden versterkt door de realisatie van aaneengesloten groengebieden met verbetering van de toegankelijkheid, horeca, de aanleg van doorgaande routes en de mogelijkheid van recreatieve rondjes vanuit de kernen.

Lansingerland bezit vier typologieën groen- en recreatiegebieden:

- het stadspark Annie M.G. Schmidtpark;
- het regiopark Rottemeren;
- de groenzoom Berkel-Pijnacker;
- de groenzone Zuidrand Lansingerland.

Uitgangspunt is behoud van de onderscheidende karakteristieken.

Met de inrichting van de Groenzoom wordt balans gezocht tussen landschap, natuur, water en recreatie. Het cultuurlandschap blijft herkenbaar. Het gebied blijft relatief open en is zeer waterrijk. De Groenzoom is een extensief uitloopgebied voor omliggende wijken. De inrichting en het beheer zijn extensief. Veel aandacht gaat uit naar waterberging en water-gerelateerde natuurontwikkeling. Voor de verdere uitwerking wordt samengewerkt met de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Realisatie van een recreatief concentratiepunt in dit gebied moet de recreatieve opvangcapaciteit vergroten en een belangrijke trekker voor en uitvalsbasis van het gebied worden. Het thema van het concentratiepunt sluit aan bij het natuurlijke en waterrijke karakter.

Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, waar nodig in combinatie met een mer (-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze onderdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieurandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam Airport. Ten aanzien van Rotterdam Airport gelden een 35- en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mogen slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het streekplanbeleid.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Milieurandvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland weergegeven. Op deze afbeelding is te zien dat met de 20 en 35 Ke-contouren van Rotterdam Airport verschillende beperkingen samenhangen. Voor onderhavig plangebied geldt een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter.



Uitsnede milieुरandvoorwaardenkaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

Toetsing plangebied

De in het verleden in het gebied aanwezige agrarische bebouwing is gesloopt, waardoor er nu 9 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt op de voormalige bedrijfskavel aan de Meerweg 61 een Ruimte voor Ruimte woning naast de bestaande woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling en de verdere realisatie van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom Berkel-Pijnacker draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de voormalige bedrijfskavel aan de Meerweg 61 draagt eveneens bij aan de ruimtelijke kwaliteit omdat het voormalige bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Hierdoor sluit dit bestemmingsplan aan op de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie. In de regels van dit bestemmingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 9,5 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam Airport.

3.3.3 Woonvisie Lansingerland 2010

Het doel van de woonvisie is om een aantrekkelijke mix van de drie kernen in Lansingerland voor de toekomst veilig te stellen. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en

demografische opbouw van de samenleving, rekening houdend met historische en culturele waarden. Daarmee wordt samen gebouwd aan een groen en duurzaam Lansingerland. Hieruit volgen drie beleidsdoelen:

- 1 Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod
- 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus
- 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

Toetsing plangebied

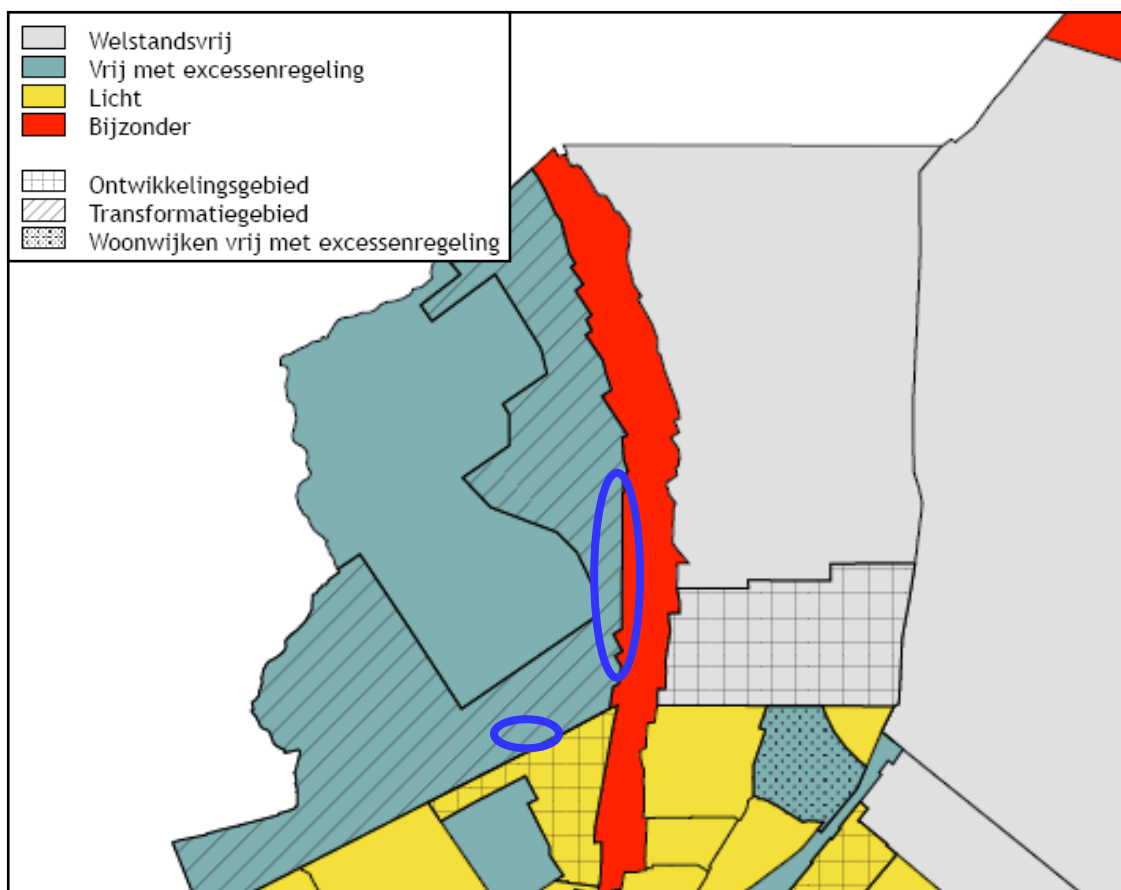
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 7 Ruimte voor Ruimte kavels (9 na wijzigingsbevoegdheid) in de Groenzoom Berkel-Pijnacker, en één woning aan de Meerweg. Deze woningen voldoen aan de wens van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod. Daarnaast zorgen de Ruimte voor Ruimte woningen voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, aangezien er in het verleden ter plaatse agrarische bebouwing is gesloopt en onderhavig plan deel uitmaakt van de ontwikkeling van de Groenzoom.

3.3.4 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is in december 2011 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

- maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- glastuinbouw: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- lintbebouwing: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- recreatiegebieden: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- water: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Op navolgende afbeelding is voor de verschillende gebieden het welstandsniveau aangewezen.



Uitsnede kaart welstandsniveaus Welstandsnota met globale aanduiding plangebied (blauw)

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Dit deel van het plangebied valt onder het gebiedstype 'agrarisch'. Voor de woningen die direct aan de Noordersingel gelegen zijn, geldt het welstandsniveau 'bijzonder'. Dit deel van het plangebied valt onder het gebiedstype 'historische polderlinten'.

Welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'

Voor het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen. Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten, een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten. In deze gebieden wordt óf de kwaliteit niet bepaald door de samenhang van de bebouwing, óf is de bebouwing weinig openbaar, óf wordt deregulering mogelijk geacht. In het eerste geval gaat het om de linten binnen de gemeente. De samenhang wordt daar bepaald door de weg en de vaart, die hoger zijn gelegen dan het land rondom. Deze (niet-welstandelijke) karakteristieken kunnen worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. De bebouwing is daaraan ondergeschikt en heel divers. Daarom kan een deel van de linten qua welstand vrij met excessenregeling worden.

Welstandsniveau 'bijzonder'

Voor de woningen direct aan de Noordersingel geldt het welstandsniveau 'bijzonder'. Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling in alle facetten gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade. Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen. Een derde mogelijkheid is een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van recente oorsprong: bijzondere architectuur, kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte e.d. In deze gebieden zijn meestal veel passanten, de publieke ruimte heeft een dynamisch karakter.

Gebiedstype 'agrarisch'

Op basis van de gebiedenkaart uit de Welstandsnota ligt het deel van het plangebied waarvoor het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' geldt binnen het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is fragmentarisch. De enige min of meer herkenbare ruimtelijke eenheden zijn de Bergboezem en de Honderdveertig Morgen (Rottezoo) ten noorden van de spoorlijn/A12. Voor alle gebieden geldt dat er weinig bebouwing staat en dat deze functioneel agrarisch van karakter is. Er is weinig historische bebouwing. Op grond hiervan en gezien de transformatie tot natuur- en recreatiegebied die voor de meeste gebieden nog volgt, kan de rol van welstand beperkt blijven. Het agrarisch gebied krijgt het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Voor (agrarische) gebieden met het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' gelden de volgende welstandscriteria:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen armoedig materiaalgebruik;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren.

Uit de gebiedenkaart in de Welstandsnota blijkt dat dit deel van het plangebied tevens is aangeduid als (agrarisch) transformatiegebied. Transformatiegebieden zijn aangewezen om op termijn te transformeren naar een ander gebiedstype, maar nog niet daadwerkelijk in ontwikkeling. Daarmee zijn ze een 'voorloper' of voorfase van de ontwikkelingsgebieden. De transformatiegebieden hebben nu nog de verschijningsvorm van het gebiedstype waar ze tot dusver bij horen. Met name bij ruimtelijke ingrepen wordt al rekening gehouden met de toekomstige bestemming.

Gebiedstype 'historisch polderlint'

Het deel van het plangebied dat direct aan de Noordersingel ligt en waarvoor het welstandsniveau 'bijzonder' geldt, valt onder het gebiedstype 'historische polderlinten'. In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Voor boerderijen en toegangsbruggen gelden de criteria voor cultuurhistorisch waardevolle objecten. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang be-

hoedzaam om te gaan met de doorzichten voorzover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordeindseweg geldt daarom een bijzonder welstandstoezicht.

Toetsing plangebied

Het plangebied valt voor een deel onder het gebiedstype 'agrarisch'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' en daarnaast is het gebied aangeduid als transformatiegebied. Het deel van het plangebied direct aan de Noordersingel valt onder het gebiedstype 'historische polderlinten' en heeft het welstandsniveau 'bijzonder'. Met de bouw van de woningen en de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Met dit doel zijn zogenaamde kavelpaspoorten opgesteld voor de woningen aan de Noordersingel en de woning aan de Meerweg. Als basis van de verkaveling is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap genomen. Door de projectie van de watergangen overeenkomstig de richting van de oorspronkelijke verkaveling en de afbakening van de bouwenveloppen, blijft de openheid in het gebied gewaarborgd en blijft de cultuurhistorie van deze locatie leesbaar. Ook de twee reeds in het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' opgenomen doorzichten in het plangebied zijn in onderhavige herziening meegenomen en blijven derhalve behouden.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 9 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel, waarvan er 2 middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd en de bouw van één woning aan de Meerweg, ter hoogte van nummer 61. Tevens wordt er een recreatiegebied in de vorm van een waterpartij met aanlegmogelijkheden met speeltoestellen gerealiseerd aan de Noordersingel.

4.2 Ruimtelijke en functionele aspecten

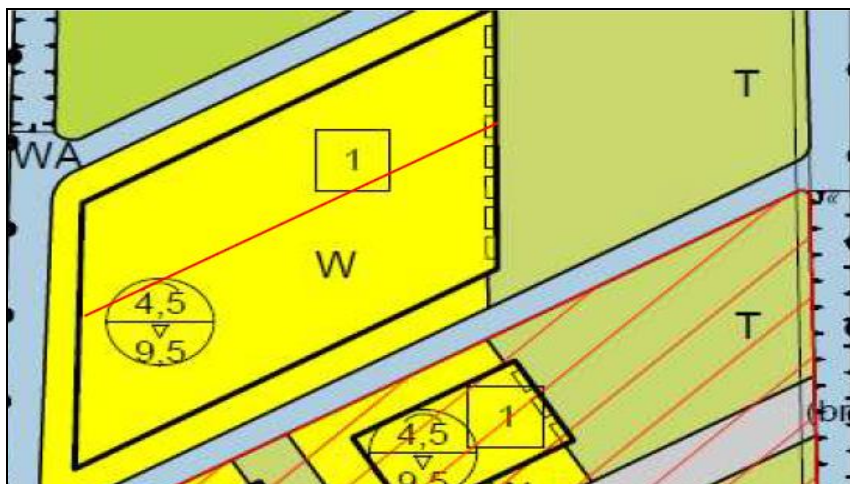
4.2.1 Groenzoom

Voor de Groenzone is een masterplan opgesteld. De Groenzoom is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Ackerdijkse plassen en de Balij. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De toekomstige inrichting wordt geschikt voor met name extensieve vormen van recreatie. Voor verschillende doelgroepen worden recreatieve routes gerealiseerd, waaronder een bevaarbare route. Aan meer intensievere recreatieve voorzieningen moet nog invulling gegeven worden. In het plan is rekening gehouden met circa 70 woningen als kostendrager voor extra recreatieve voorzieningen. Gezien de ligging nabij woonwijken in Berkel en Rodenrijs en Pijnacker heeft het centrale deel van de Groenzone een zeer belangrijke functie als recreatief uitlooptgebied. De recreatieve programmering moet geïntensiveerd worden om vraag en aanbod met elkaar in balans te houden.

4.2.2 Wonen

Noordersingel

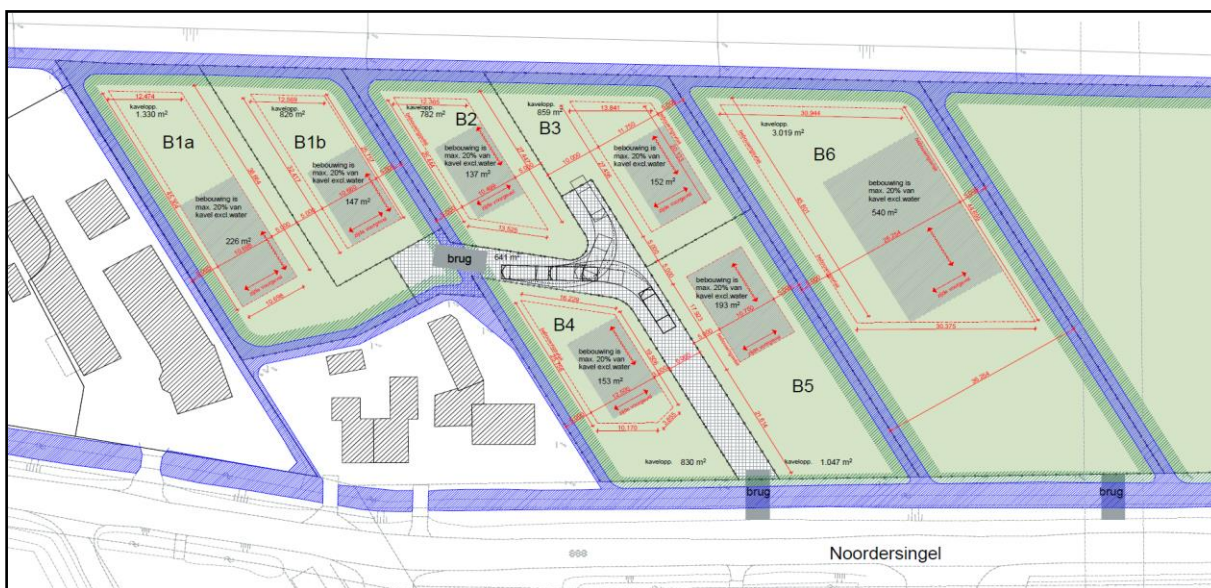
Onderhavig plangebied betreft de eerste fase van de ontwikkeling van 52 woningen in de gemeente Lansingerland aan de rand van de Groenzoom. In deze fase worden 9 Ruimte voor Ruimte kavels voor woningen gerealiseerd langs de Noordersingel en één Ruimte voor Ruimte woning aan de Meerweg. Twee van deze Ruimte voor Ruimte kavels worden mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. De inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom, de mogelijkheden voor ontsluiting en de structuur van de Groenzoom. De verkaveling in het plangebied wordt bepaald door de bestaande waterstructuur in het gebied. De nokrichtingen van de woningen volgen de richting van de verkaveling. De nieuwe kavels worden middels nieuwe inritten met bruggen ontsloten op de Noordersingel.



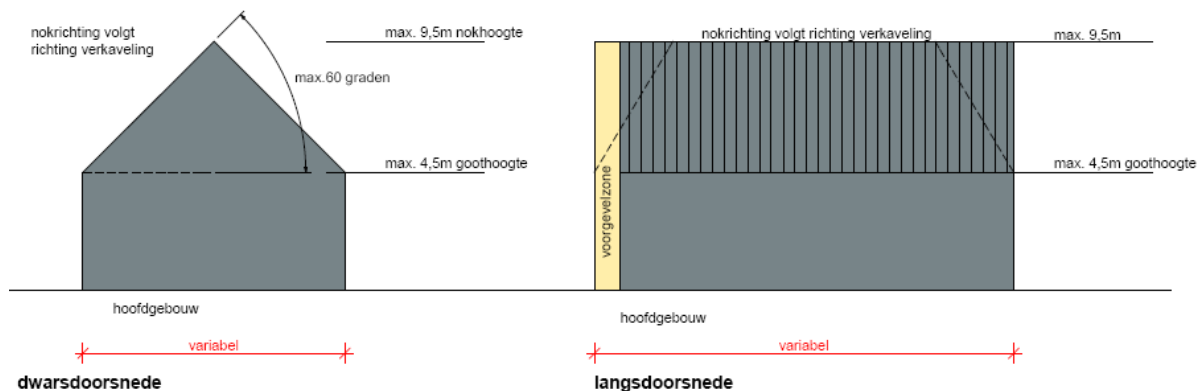
De nokrichtingen van de woningen volgen de richting van de verkaveling (rode lijn).

De rand van de Groenzoom is een gewilde locatie. Er is daarom gekozen voor woningen in het dure segment. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen met de mogelijkheid van een praktijk aan huis. Er is onderscheid gemaakt tussen singelwoningen en waterwoningen en tussen woningen met een plat dak en woningen met een kap. De singelwoningen liggen aan de Noordersingel en de waterwoningen liggen achter deze singelwoningen. Voor de kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld. In deze kavelpaspoorten is per kavel het bebouwingsvlak, het type woning en het maximaal te bebouwen oppervlak aangegeven. In het bestemmingsplan zijn de essentiële stedenbouwkundige principes vastgelegd en is ruimte in de regels geboden om in te kunnen spelen op individuele wensen.

Op twee percelen achter de bestaande woningen Noordersingel 27b en 27c is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid omdat de plannen voor de bouw van deze woningen nog niet voldoende concreet zijn om rechtstreeks te bestemmen.



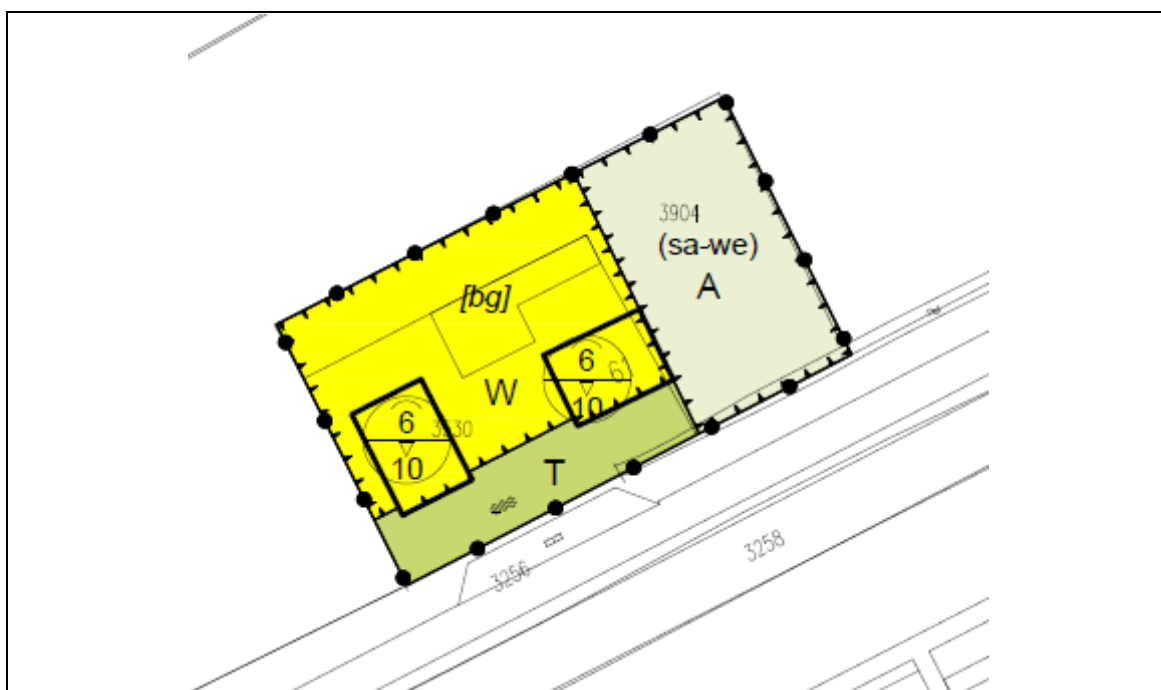
Verkavelingsstructuur voor de 7 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel (bron: Wubben-Chan Architecten)



Voorlopige schets singelwoning (bron: Wubben-Chan Architecten)

Meerweg

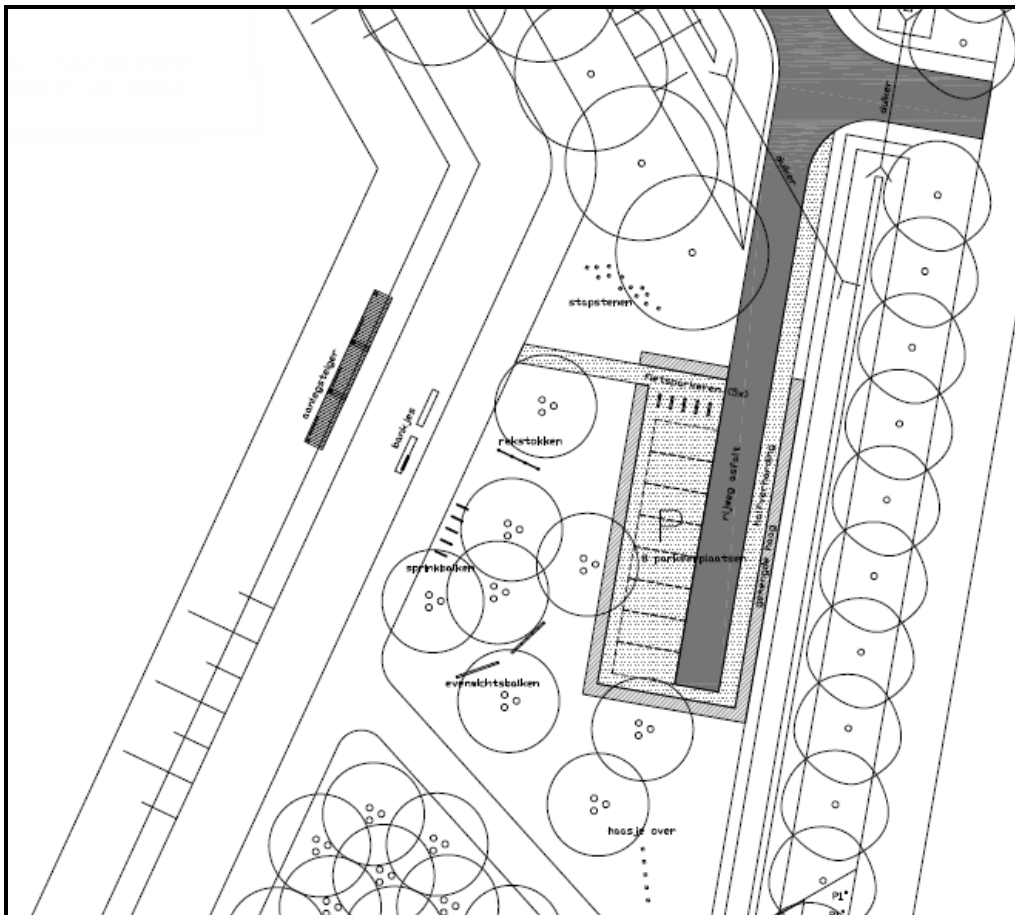
Aan de Meerweg wordt op de locatie van een voormalig bedrijf voor vrachtwagenstalling een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt. Hiervoor zal het bestaande bedrijfsgebouw worden gesloopt. Daarnaast zal de voormalige bedrijfswoning in onderhavig bestemmingsplan als burgerwoning worden bestemd. De agrarische bestemming aan de oostzijde van het perceel zal worden gehandhaafd, om het zicht vanaf de Meerweg op de Groenzoom te behouden.



Inrichtingsschets bestaande en nieuwe woning Meerweg

4.2.3 Recreatie

In het zuiden van het plangebied wordt het recreatiegebied Groenzoom nader ingevuld, namelijk een waterpartij met aanlegmogelijkheden met speeltoestellen. Ten behoeve van deze waterpartij wordt een nieuwe aanlegsteiger gerealiseerd. Het gebied wordt via een eigen weg ontsloten op de Noordersingel. Aan het einde van de toegangsweg worden acht parkeerplaatsen in halfverharding gerealiseerd voor de bezoekers aan het recreatiegebied. Tussen de parkeerplaatsen en de aanlegsteiger, op veilige afstand van het water, worden de speeltoestellen geplaatst; o.a. rekstokken, springbalken, evenwichtsbalken, haasje over en stapstenen. Langs de kade worden enkele bankjes geplaatst met uitzicht over het water.



Voorlopige inrichtingsschets recreatiegebied 'Haventje' (bron: ESScapes)

4.2.4 Verkeersaspecten

De nieuwe woning aan de Meerweg wordt ontsloten op de Meerweg via de huidige inrit van de bestaande woning.

Ten behoeve van de ontsluiting van de 7 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel worden twee erftoegangswegen/inritten gerealiseerd. De 2 woningen die met een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen zijn gelegen achter de bestaande woonbebouwing en kunnen gebruik maken van de bestaande inritten. Hierdoor neemt het aantal inritten op de Noordersingel slechts met twee toe en trekt het geen wissel op de verkeersveiligheid.

4.2.5 Parkeren

Volgens de parkeerkencijfers van het CROW vallen de woningen in het plangebied onder de categorie 'koop, vrijstaand' en bevinden ze zich in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden in onderhavig plangebied gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW.

4.3 Cultuurhistorische waarden

4.3.1 Archeologische waarden

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Gemeentelijk archeologiebeleid

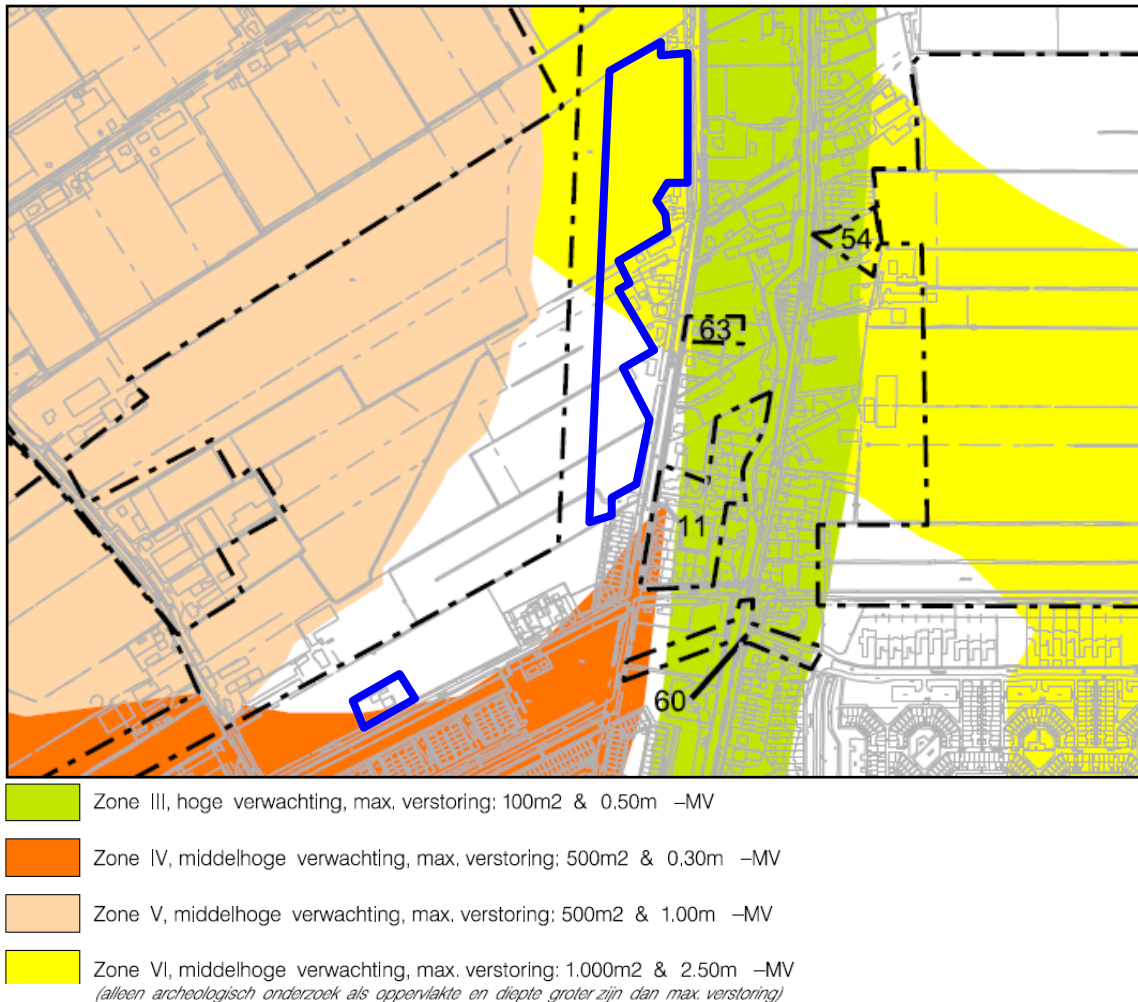
Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart van de gemeente Lansingerland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013. Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringdiepte in de zone wordt overschreden.

Toetsing

Op de navolgende uitsnede van de archeologische beleidskaart is te zien dat voor het zuidelijke deel van het plangebied aan de Noordersingel geen archeologische verwachtingswaarde geldt (witte arcering) en voor het noordelijke deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt (zone VI, gele arcering). Voor dit gebied geldt dat er tot een oppervlakte van 1.000 m² en een diepte van 2,5 meter geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Voor het overgrote deel van het plangebied aan de Meerweg geldt eveneens geen archeologische verwachtingswaarde. Voor de zuidwestelijke hoek geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zone IV, oranje arcering). Voor dit gebied geldt dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Ter bescherming van potentieel aanwezige waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, geen bouwwerken

zijnde, en van werkzaamheden. Bij ontwikkelingen (bouwen en of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden) die de potentiële archeologische waarden in het gebied kunnen schaden dient vooraf nader archeologisch onderzoek te worden gedaan.



Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

4.3.2 Bebouwing met cultuurhistorische waarden

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Nota Cultuurhistorie Plus

In april 2012 heeft de gemeente Lansingerland de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afgenomen. Een van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat

met de 18^e- en 19^e-eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen. De linten, waarin de kernen als het ware als 'verdikkingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. De historische bebouwing voegt zich hier naar de landschappelijke structuren. Op niveau van de gemeente als geheel liggen de cultuurhistorische kwaliteiten daarom met name in:

- de historische linten: langs de westoever van de Rotte, het lint Bergschenhoek – Bleiswijk en het lint Rodenrijs – Berkel –Noordeinde en de bijbehorende historische kernen van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek;
- de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot ca. 1960. Een belangrijke plaats daarbinnen neemt de historische waterstructuur in.

Toetsing

Met het opstellen van de kavelpaspoorten voor de woningen, is de oorspronkelijke ontginningsstructuur als basis genomen. Door de nieuwe watergangen volgens dat principe te projecteren, blijft de ontginningsstructuur zichtbaar. In dit bestemmingsplan is het water als zodanig bestemd en zijn bebouwingsvlakken opgenomen waar de hoofdbebouwing mag worden gebouwd. Hierdoor is ook planologisch gewaarborgd dat het oude ontginningslandschap (verkavelingsrichting en doorzichten) beleefbaar blijft.

4.4 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Toetsing plangebied

In maart 2013 is een natuurtoets uitgevoerd voor het gebied BovenBerkel I en II¹. Dit onderzoek is in mei 2013 aangevuld en is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

De sloop, bomenkap, het grondverzet, de bouw van woningen en het woongebruik in de plangebied aan de Noordersingel en Meerweg hebben beperkte ecologische gevolgen. Tijdens de veldinventarisatie konden geen (streng) beschermde soorten die het gebied gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats worden aangetoond. Er zullen door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Ook worden de instandhoudingsdoelen van het 15 km ver weg gelegen Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' noch de wezenlijke waarden en kenmerken van het 4 km ver weg gelegen natuurgebied 'Bergboezem van Berkel' onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) significante schade toegebracht.

¹ Bureau Schenkeveld. (maart en mei 2013). BovenBerkel I en II Lansingerland, Natuurtoets.

Wel geldt voor deze conclusie op basis van de quick scan in maart en het aanvullend onderzoek in mei een enkele randvoorwaarde, namelijk:

- het opruimen van de beplanting vindt buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats;
- Als aan bovenstaande randvoorwaarde wordt voldaan, hoeft geen ontheffing of verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te worden aangevraagd bij de dienst Regelingen van het ministerie EZ. Verder wordt aanbevolen om de (beperkte) schade verder te mitigeren door:
- aan de ontsluitingswegen gemeenschappelijk groen aan te planten in de vorm van een haag of bomenrij;
 - hiervoor beplanting van autochtone herkomst te gebruiken;
 - de bestaande bomen achter de bebouwing Noordersingel 43-85 en de losse haag parallel aan de Middelweg hierin zoveel mogelijk op te nemen;
 - de buitenverlichting te beperken.

Geconcludeerd kan worden dat wanneer voldaan wordt aan de randvoorwaarden en de schade door voornoemde maatregelen gemitigeerd wordt, geen belemmeringen vanuit het aspect natuur bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Ondergrondse infrastructuur

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur. Voor onderhavig plangebied is enkel de buisleiding ten zuiden van de Meerweg 61 van ruimtelijk belang.

Toetsing

Voor de toetsing van deze buisleiding in het kader van de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.6.4. Uit deze paragraaf blijkt dat wanneer er wordt voldaan aan de voorgestelde maatregelen er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen plannen aan de Meerweg 61.

4.6 Milieuaspecten

4.6.1 Akoestische aspecten

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig objecten.

Toetsing plangebied

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel en de Middelweg². Dit onderzoek betreft zowel BovenBerkel I en BovenBerkel II en is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. In het onderzoek is ingegaan op de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de Noordeindseweg, de Meerweg, de Middelweg, de Noordersingel en de nieuwe ontsluitingsweg. Voor onderhavig plangebied gelden de resultaten betreffende de Noordersingel, de Noordeindseweg en de Meerweg.

Noordeindseweg

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordeindseweg bedraagt 41 dB. In geen geval wordt dus de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordeindseweg vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Meerweg

De nieuwe woning aan de Meerweg 61 ligt binnen de formele geluidszone van de Kleihoogt. Daarnaast is de woning geprojecteerd nabij de Meerweg, waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Deze weg is niet gezoneerd en behoeft daarmee geen formele toetsing aan de Wet geluidhinder. Ten gevolge van het verkeer op de Kleihoogt is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Ten gevolge van het verkeer op de Meerweg bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB. De geluidsbelasting ligt hiermee 1 dB hoger dan de voor gezoneerde wegen geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de realisatie van de woning met geluidsreducerende maatregelen aan de gevel, is het reduceren van een dergelijke geluidsbelasting met de huidige stand van de techniek goed mogelijk.

Noordersingel

Op de Noordersingel geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. Dergelijke wegen zijn niet gezoneerd en behoeven geen formele toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de situatie echter wel beschouwd. De normen uit de Wet geluidhinder zijn hierbij als richtwaarde gehanteerd. Uit de metingen valt op te maken dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordersingel 42 dB bedraagt. De voor gezoneerde wegen geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen geval overschreden. Gesteld kan worden dat er voor de nieuwe woningen sprake is van een acceptabele geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordersingel. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordersingel vormt dus geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Tot slot is geconstateerd dat geen 'gevolgen elders' verwacht worden langs de wegen nabij het plangebied. In geen geval wordt een significante toename van de geluidsbelasting verwacht.

4.6.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verken-

² Goudappel Coffeng. (juni 2013). Akoestisch onderzoek Ruimte voor Ruimte woningen Noordersingel – Middelweg, kenmerk: LRL046/Kzj/0356

nend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Het gebied de Groenzoom bestaat voornamelijk uit een droogmakerijlandschap met moerige eerdgronden en kleigronden. Moerige gronden zijn gronden waarbij tussen de 0 en 80 cm beneden maaiveld een laag weinig materiaal voorkomt met een dikte van ten hoogste 40 cm. Deze gronden komen langs zowel de Meerweg als de Noordersingel voor.

Verkennd bodemonderzoek

In februari 2012 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd en de resultaten zijn hieronder weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen realisatie van bouw kavels. Ter onderbouwing wordt tevens geconcludeerd dat:

- de bovengrond ter plaatse van een boring ter hoogte van de Noordersingel 35-37 plaatselijk matig verontreinigd is met barium, lood en zink. Nader bodemonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of sprake is van een sterke verontreiniging;
- in de overige grondmonsters zijn maximaal achtergrondwaarde-overschrijdingen aangetroffen, dit betreffen lichte verontreinigingen en ingevolge de Wet Bodembescherming is nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk;
- het grondwater ter plaatse van de peilbuizen maximaal licht is verontreinigd;
- visueel op het maaiveld asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek te laten verrichten naar de aangetroffen matige verontreiniging met barium, lood en zink in de grond. Tevens wordt aanbevolen om een nader asbestonderzoek uit te voeren naar aanleiding van de aangetroffen asbest verdachte plaatmaterialen op het maaiveld. (Aangezien de te slopen schuur met asbest in het gebied BovenBerkel II ligt, hoeft dit onderzoek in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet te worden uitgevoerd.)

Nader bodemonderzoek⁴ naar de aangetroffen matige verontreiniging met barium, lood en zink is reeds uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de matige verontreiniging met barium, lood en zink ter plaatse van boring 105 in voldoende mate is afgeperkt. Nader onderzoek en/of sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Aanvullend bodemonderzoek bouwrijpmaken

In mei 2013 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar het bouwrijp maken van de grond⁵. Dit rapport is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat een totale ophoging van 1,20 m theoretisch volstaat. Deze ophoging kan in twee slagen van 0,60 m worden aangebracht. Geadviseerd wordt om het zettingsproces en de vervormingen van de waterkering in de directe omgeving

³ Van der Helm Milieubeheer BV. (februari 2012). Verkennd milieukundig bodemonderzoek aan de Noordersingel te Berkel en Rodenrijs, projectcode: LANO121343.

⁴ Van der Helm Milieubeheer BV. (29 mei 2013). Nader milieukundig (asbest) bodemonderzoek op het ontwikkelingsterrein aan de Noordersingel te Berkel en Rodenrijs, projectcode: LANO130291.

⁵ Oranjewoud. (mei 2013). Geotechnisch rapport. Bouwrijp maken project De Groene Zoom te Berkel en Rodenrijs, projectnummer: 259309.

van de ophoging te monitoren. In de directe omgeving van de ophoging is bebouwing aanwezig. Theoretisch zal de invloed van de ophoging ter plaatse nihil zijn. Desondanks wordt geadviseerd om voorafgaand aan het aanbrengen van de ophoging een bouwkundige opname te doen. Ook dient de stabiliteit van de watergangen te worden beoordeeld.

4.6.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing plangebied

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 9 Ruimte voor Ruimtekavels voor woningen en een woning aan de Meerweg. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is

de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief.

4.6.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Luchthaven Rotterdam-The Hague Airport

Op circa 4,5 km van het plangebied is Rotterdam-The Hague Airport gelegen. Langs de vliegroutes is sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Daarnaast gelden als gevolg van de nabijheid van dit vliegveld hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid en in verband met correcte werking van apparatuur. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} risicocontour van Rotterdam-The Hague Airport.

Wel dient er in verband met de vliegveiligheid rekening gehouden te worden met hoogtebeperkingen binnen de aanvliegroutes. Uit de Milieuraanvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland bleek dat voor onderhavig plangebied een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter geldt. De toegestane bouwhoogtes binnen het bestemmingsplan bedragen maximaal 11 meter en zijn daarmee lager dan de hoogtebeperkingen van Rotterdam-The Hague Airport.

Toetsing plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 9 Ruimte voor Ruimtekavels voor woningen en een woning aan de Meerweg. Daarmee is er sprake van de realisatie nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland. Hierop is te zien dat er op circa 500 meter afstand van het plangebied twee risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Deze liggen op ruim voldoende afstand en zorgen voor geen belemmering van de voorgenomen ontwikkeling. Net ten zuiden van het plangebied ligt op ongeveer 20 meter een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (80 bar en 12,75 inch).

In maart 2013 is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd naar onderhavig plangebied⁶. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Ten zuiden van het perceel Meerweg 61 ligt op ongeveer 20 meter afstand een kerosineleiding. De leiding heeft geen relevante PR 10^{-6} contour en de belemmeringenstrook reikt niet tot het plangebied. Het invloedsgebied valt wel over het perceel aan de Meerweg 61. Het groepsrisico van de leiding is laag. Het verplaatsen van het bouwvlak buiten het invloedsgebied, waardoor de gevellijn niet meer gelijk loopt met de lintbebouwing, is daarom ongewenst.

Het plan is in mei 2013 voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) voor advies over zelfredzaamheid en rampenbestrijding⁷. Dit advies is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Voor het overige deel van het plangebied zijn er geen relevante risicobronnen. Naar aanleiding van het advies van de VRR heeft de DCMR een GR-verantwoording opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.⁸

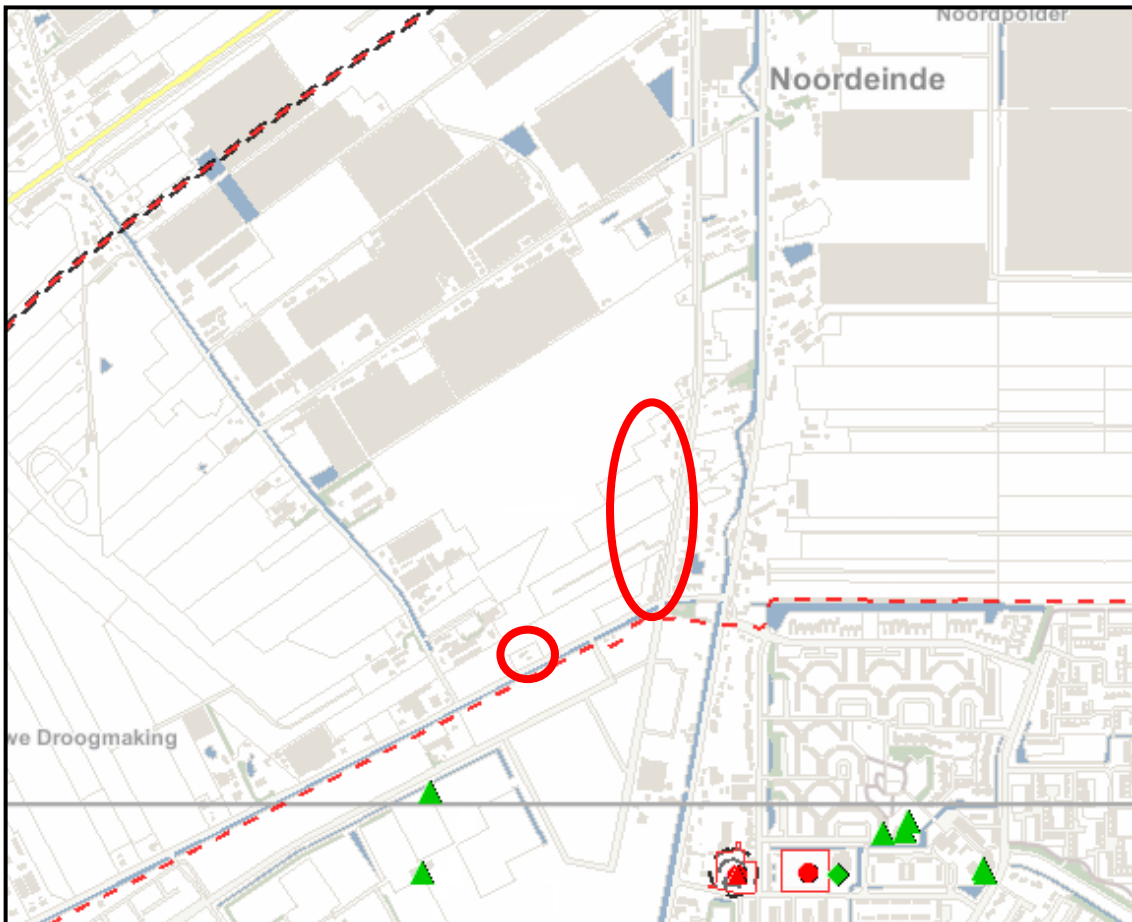
De VRR adviseert het gebouw op het perceel aan de Meerweg 61 zodanig te realiseren dat het beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand. Hierdoor worden aanwezige personen in staat gesteld om het effectgebied sneller en veiliger te

⁶ DCMR Milieudienst Rijnmond. (maart 2013). Externe veiligheid project Ruimte voor Ruimte Groenzoom BovenBerkel, documentnummer: 21542298.

⁷ Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. (juni 2013). Herziening bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, veiligheidsadvies: 3815/050.

⁸ DCMR Milieudienst Rijnmond. (september 2013). Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan BovenBerkel, documentnummer: 21635297.

ontvluchten. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de leidingen gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de leiding behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel. Deze voorwaarde is expliciet in de planregels onder de bestemming Wonen voor het perceel aan de Meerweg 61 opgenomen.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (rood)

4.6.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere 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. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 9 Ruimte voor Ruimtekavels voor woningen aan de Noordersingel en een woning aan de Meerweg. Woningen worden gezien als een milieugevoelige functie. In maart 2013 is een gebiedsinventarisatie verricht naar milieubelastende functies in het gebied langs de Noordeindseweg en de Noordersingel⁹. Dit rapport is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Milieuzonering

Uit het bedrijvenbestand en de inventarisatie blijkt dat het nieuw te bestemmen gebied binnen de invloedssfeer van slechts één bedrijf is gelegen. Het betreft een paardenpension dat is gevestigd aan de Noordersingel 20a. Het paardenpension moet worden aangemerkt als een type B inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit en de inrichting is dan ook meldingsplichtig. Onder categorie B vallen functies die toelaatbaar zijn indien ze bouwkundig afgescheiden zijn van woningen.

De vraag bij milieuzonering is enerzijds of de realisatie van het plan leidt tot aantasting van de bestaande rechten van het bedrijf en anderzijds of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Beoordeling bestaande rechten

Het paardenpension valt onder het Activiteitenbesluit en moet zich houden aan de voorschriften van dit besluit. Volgens dit besluit moet voor het houden van paarden voor het aspect geur een vaste afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en de relevante geuremissiepunten van het bedrijf, zoals de dierenverblijven en de mestopslag. Omdat hier aan wordt voldaan is er geen sprake van aantasting van bestaande rechten. Het bedrijf kan als gevolg van dit plan niet verder uit breiden, maar dat kan in de huidige situatie ook al niet, omdat er in de huidige situatie ook al een woning binnen de 50-metercontour ligt. Bovendien liggen de geuremissiepunten ten opzichte van de nieuwe woningen op de erfgrans is er dus ook fysiek geen uitbreidingsmogelijkheid meer.

⁹ DCMR Milieudienst Rijnmond. (maart 2013). Gebiedsinventarisatie Noordeindseweg/Noordersingel, Berkel en Rodenrijs.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Het paardenpension valt onder categorie 3.1 van de VNG-richtlijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter, met als bepalend aspect geur. Omdat de nieuwe woningen op meer dan 50 meter zijn gepland van de relevante geuremissiepunten, is het woon- en leefklimaat ter plaatse goed.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

4.7.1 Watertoets

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland (vanaf nu: Delfland), na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven.

4.7.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnen-

dijks die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

4.7.3 Provinciaal beleid

Beleidsnota Water

In de Beleidsnota Water verwoordt de provincie haar ambities voor het waterbeleid. Het is een positioneringsnota waarin de provincie aangeeft hoe zij haar kaderstellende en toezichhoudende taken de komende jaren wil invullen. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Zuid-Hollandse waterschappen, gemeenten en het rijk.

De provincie wil regenwater zo veel mogelijk laten afkoppelen van verhard oppervlaktewater. De voordelen hiervan zijn het minder in werking treden van riooloverstorten, het minder verdrogen van stedelijk gebied en een verhoging van het rendement van waterzuiveringsinstallaties. In het stedelijk gebied moeten dus meer infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Afkoppelen van verhard oppervlak mag echter niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewateren en niet tot wateroverlast.

4.7.4 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Hoogheemraadschap van Delfland bespreekt de doelstellingen en ambities voor de komende jaren.

De kern van Delflands beleid voor de planperiode 2010-2015 is vervat in drie ambities en vijf 'uitgangspunten' voor de aanpak. Ambities:

- 1 Delfland zet weer een flinke stap naar een robuust en veerkrachtig watersysteem. Dit is een watersysteem dat sterk wisselende weersomstandigheden goed kan opvangen. Nadat extreme weersomstandigheden zijn opgetreden kan het watersysteem zijn functies goed blijven vervullen. De waternatuur is in balans en herstelt zich snel na verstoringen.
- 2 Delfland blijft voldoen aan alle wettelijke eisen voor het transporteren en zuiveren van afvalwater en het verwerken van zuiveringsslib. Het beheer van de afvalwaterketen is doelmatiger, transparanter en duurzamer geworden.
- 3 Delfland heeft zijn kennis van het watersysteem verdiept, zowel in reguliere situaties als bij extreem nat of droog weer. Delfland weet nog beter hoe te anticiperen op veranderende extremen en in te spelen op calamiteiten. Er is meer inzicht in de werking en de kosten(opbouw) van de afvalwaterketen.

Hoofdpijnen van de aanpak:

- Delfland spreidt de realisatie van de wateropgave in de tijd, zodat de lastenstijging binnen de perken blijft en het tempo aansluit bij de mogelijkheden van het gebied. Alle (wettelijke) doelen worden gerealiseerd, maar soms pas in een volgende planperiode;
- Beheer en onderhoud zijn op peil. Delfland zorgt dat het watersysteem en de zuiverings-technische werken in goede staat verkeren en naar behoren functioneren;
- Delfland realiseert de wateropgave integraal, gebiedsgericht en in samenwerking met anderen;
- Delfland werkt transparant, klantgericht en innovatief;
- Delfland werkt duurzaam.

4.7.5 Waterplan – uitwerking gemeente Lansingerland

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 duurzaam watersysteem 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.

4.7.6 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 is voornemens in de planperiode een afkoppelplan op te stellen om de mogelijkheden voor afkoppelen in beeld te brengen. De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van uitvoeringsmaatregelen die zijn opgenomen in de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld.

4.7.7 Toetsing plangebied

Plangebied en type ruimtelijke ontwikkeling

Het gaat in casu om een gebied aan de westzijde van de Noordersingel, tussen de Meerweg en de Middelweg alsmede een los perceel aan de Meerweg 61. Voor dit totale gebied zijn twee herzieningen van het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' opgestart, het onderhavige BovenBerkel I en BovenBerkel II. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten dienen deze plangebieden evenwel als één gebied te worden beoordeeld.

In beide plangebieden (hierna: het gebied) zullen circa 30 Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Het gebied ligt aan de rand van de Groenzoom, een gebied dat getransformeerd wordt tot een waterrijk natuur- en recreatiegebied en wat onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe Slinger. Voor de aankoop van de gronden voor de realisatie van de Groenzoom en Ruimte voor Ruimte woningen, werden deze gronden voornamelijk agrarisch gebruikt, deels als weiland en deels glastuinbouw. Voor de waterberging binnen het gebied gaan als gevolg van de planontwikkeling andere eisen gelden dan voor een agrarisch gebied.

De huidige en toekomstige waterstaatkundige situatie

Onderstaande kader geeft de waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap Delfland weer:

Kader: omrekenen van m³ waterberging naar m² wateroppervlak:

Voor het omrekenen van het aantal m³ waterberging naar m² wateroppervlak, wordt de waterbergingsnorm (325 m³/ha) vermenigvuldigd met het aantal hectare plangebied en vervolgens gedeeld door de maximaal toelaatbare peilstijging.

Voorbeeld: U heeft een plangebied van 3 ha, dat ontwikkeld wordt van grasland naar stedelijk gebied. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,4 m. Hoeveel m² wateroppervlak moet er totaal aanwezig zijn binnen dit plangebied?

Antwoord: $325 \times 3 : 0,4 = 2.437,5$ m² wateroppervlak ten behoeve van waterberging

Voor de inrichtingsplannen moet een compenserende waterberging worden gerealiseerd wanneer er sprake is van een toename van verharding. Ter compensatie van de toename van verharding zijn in het beleid "Handreiking watertoets voor gemeenten 2012" van het Hoogheemraadschap Delfland richtlijnen opgenomen voor de benodigde waterberging voor de nieuwbouw.

Afwatering en riolering

De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwateren van het stedelijk gebied. Onder ontwatering van een stedelijk gebied wordt verstaan de afvoer van regen- en afvalwater. Het afvalwater en het regenwater (vanaf straten en daken) worden door twee aparte stelsels afgevoerd. Het stelsel voor het regenwater wordt regenwaterafvoer (RWA) genoemd en dat voor het afvalwater wordt meestal droogweerafvoer (DWA) genoemd. De droogweerafvoer leidt naar de afvalwaterzuivering. Omdat er geen sprake is van extreme pieken en dalen in de afvoer zijn overstorten hier niet nodig. Het regenwater wordt rechtstreeks of via een beperkte zuivering op het oppervlaktewater afgevoerd.

Het plangebied BovenBerkel I

Vanwege de kleinschaligheid is het mogelijk het RWA water bij BovenBerkel I direct af te voeren naar het oppervlaktewater. Een nadeel van het vrijwel direct lozen op het oppervlaktewater is dat er vervuiling mee kan komen. Reden waarom het RWA in BovenBerkel I wordt opgevangen in een grindkoffer, waarbij het water eerst wordt gefiltreerd en daarna via een drainbuis wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het RWA van de daken wordt direct afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor alle deelplannen wordt het droogweerafvoer verzameld in een DWA stelsel met een vrij verval afwaterend naar het pompgebied. Het DWA wordt daarna via de persleiding verder verpompt naar de waterzuiveringsinstallatie.

Het plangebied BovenBerkel II

Afhankelijk van de ontwikkeling van BovenBerkel II zal nog nader bepaald moeten worden welk stelsel zal worden toegepast.

Beheer en onderhoud

Watergangen dienen overeenkomstig de richtlijnen ook bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Vaak is dit al mogelijk wanneer langs de oevers een strook onbebouwd blijft. Gelet op de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, is dit evenwel niet geheel uit te sluiten.

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de hoofdwatgangen. De overige watergangen worden onderhouden door de aangelanden.

Het Hoogheemraadschap controleert de staat van onderhoud van de overige watergangen. Het is dus van belang dat het mogelijk is om te schouwen.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de twee hoofdwatgangen en de scheidingsslotten tussen percelen. Beide soorten watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen in het bestemmingsplan. Enerzijds omdat ze onderdeel vormen van het hoofdwatersysteem en anderzijds vanuit de doelstelling om de verkavelingsstructuur zo veel mogelijk aan te houden. De watergangen moeten blijven bestaan, voorkomen moet worden dat de watergangen gedempt worden.

Overleg Waterschap

Het opstellen van de waterparagraaf is in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van deze paragraaf.

4.7.8 Conclusie

In het actuele verkavelingsplan van Ruimte voor Ruimte wordt er voldoende functionele m² open water gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan

5.2.1 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 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).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. 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. Eerst wordt 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.
- 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-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en een bepaling ter afstemming met de bouwverordening.
- 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.

5.3 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.

5.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Agrarisch, Recreatie, Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen.

Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch mogen worden gebruikt voor agrarische grondgebonden bedrijvigheid, agrarisch landschapsbeheer, water en groen, met bijbehorende voorzieningen.

Er zijn binnen het plangebied geen agrarische bouwvlakken opgenomen, gebouwen, buiten schuilhutten voor vee, zijn daarom niet toegestaan. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor schuilhutten voor vee zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Recreatie

De gronden met de bestemming Recreatie mogen onder meer worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speel- en ligweiden en trapvelden, water en wandel-, fiets- en ruiterspaden.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan met name de gronden gelegen tussen de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen en de openbare weg. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen (Wonen).

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied mogen onder meer worden gebruikt voor woonstraten, woonerven en pleinen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, groenvoorzieningen en water, speelplaatsen en speelvoorzieningen.

Uitsluitend kleine gebouwtjes ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Water

De gronden met de bestemming Water mogen worden gebruikt voor water, de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.), groenvoorzieningen en taluds. Een brug is specifiek aangeduid op de verbeelding.

Wonen

De nieuw te bouwen woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. De gronden mogen worden gebruikt voor woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en water. Het maximum aantal te bouwen woningen is vastgelegd.

Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor een goed begrip van deze termen is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. Ook de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen staat op de verbeelding. In de regels worden aanvullende eisen gesteld aan oppervlaktes, afstanden tot perceelsgrenzen etcetera.

Bij elke bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen en afwijkingsbevoegdheden om op onderdelen af te wijken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Voorbereidingsfase

Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen.

Op de andere fronten zijn de bestaande rechten gehandhaafd. Ook met het oog op de steeds groter wordende wensen ten aanzien van het woon- en gebruikscomfort is in het bestemmingsplan rekening gehouden door grotere bouwvolumes en goothoogtes toe te staan.

Belanghebbenden hebben tijdens de inspraakprocedure de mogelijkheid gekregen om op het bestemmingsplan te reageren.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Buurgemeente Pijnacker-Nootdorp;
- LTO Noord Glaskracht, Afdeling Oostland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Rotterdam The Hague Airport;
- Natuur- en vogelwacht "ROTTA".

De ontvangen overlegreacties worden samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven.

In het weekblad "De Heraut" van 7 augustus 2013 is bekend gemaakt het voorontwerpbestemmingsplan 'BovenBerkel' vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. De stukken waren in te zien zowel bij de servicepunten in Bergschenhoek en Bleiswijk, als op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.1.2 Ontwerpfase

Zienswijzen

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

In het weekblad "De Heraut" van 27 november 2013 alsmede de Staatscourant van 27 november 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 november 2013 het ontwerpbestemmingsplan "BovenBerkel I" voor zes weken (tot en met 8 januari 2014) ter inzage heeft gelegen. De stukken waren zowel in te zien op het gemeentehuis van Lansingerland te Bergschenhoek als bij het servicepunt te Bleiswijk. Digitaal waren de stukken beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot slot waren de stukken te vinden op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

De in totaal 5 ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord; zie bijlage bij deze toelichting.

6.1.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.1.4 Tussenuitspraak

Op 4 maart 2015 heeft de Raad van State een tussenuitspraak inzake de ingediende beroepen (<http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=82873>). De raad wordt opgedragen met inachtneming van de uitspraak een nieuw vaststellingsbesluit te nemen. De aanpassingen betreffen artikel 14.2. Hier zijn aanscherpingen doorgevoerd teneinde meer rechtszekerheid te bieden ten aanzien van massa en situering van de nieuw te bouwen woningen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De opbrengsten die worden gegenereerd uit de ontwikkeling van deze kavels, worden gebruikt om de kosten van de ontwikkeling van de Groenzoom (deels) te dekken. De Groenzoom is een groot gebied waarbij land- en tuinbouw plaatsmaakt voor natuurontwikkeling. In dat verband zijn gronden (en opstallen) gekocht door Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL).

Voor onderhavig plangebied is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen, aangezien er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Onder deze grondexploitatie vallen ook de kosten van de planvoorbereiding en de planprocedure.

Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.