

Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan "Noordersingel 60a"



2 februari 2021

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan "Noordersingel 60a"

Vastgesteld

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0086W03-VAST
Werknummer: 619.128.90
Datum: 02-02-2021

KuiperCompagnons BV
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Team Omgevingsrecht

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	25 mei 2020		
Concept-voorontwerp	16 juni 2020		
Voorontwerp	28 augustus 2020		
Ontwerp	17 november 2020		
Terinzagelegging	26 november 2020 t/m 6 januari 2021		
Vast te stellen	19 januari 2021		
Vastgesteld	2 februari 2021		

Projectleider gemeente: Tineke Belder
 Projectleider KuiperCompagnons: Rogier Begheyn

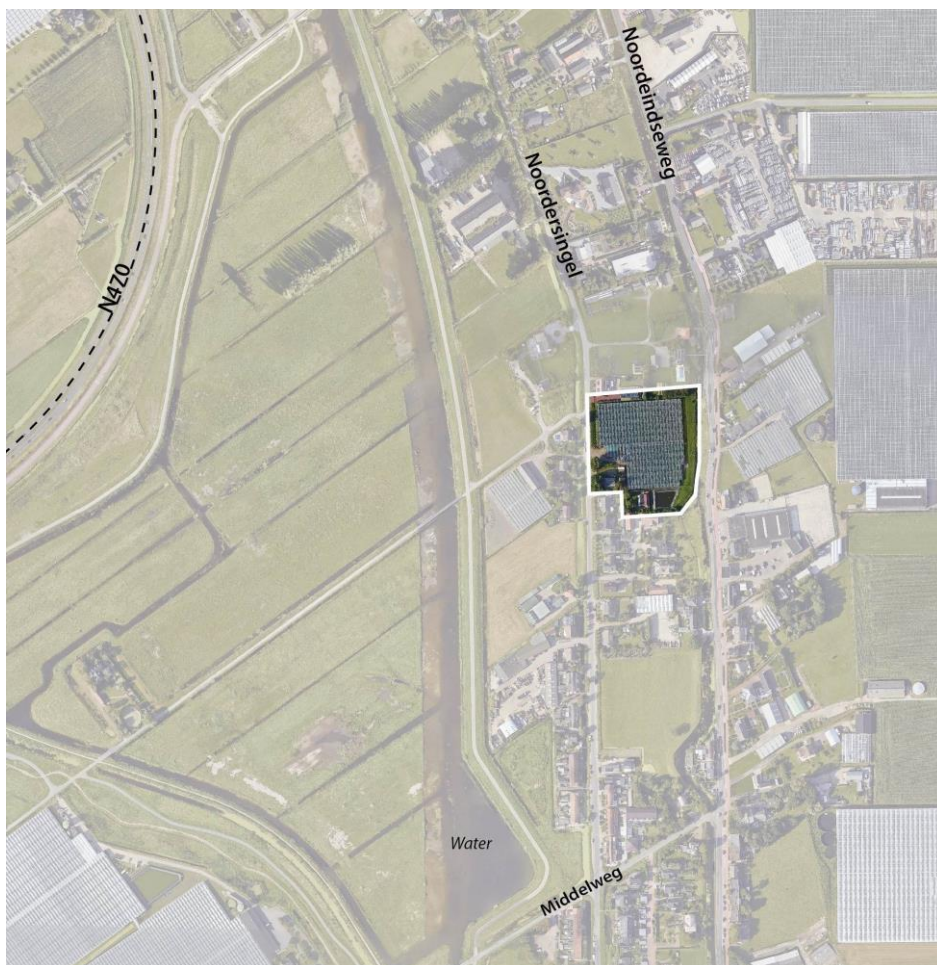
Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkelingen	3
2.3	Juridische aspecten	5
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	20
4	Natuur en landschap	21
4.1	Kader	21
4.2	Onderzoek	22
4.3	Conclusie	23
5	Water	24
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	27
5.3	Conclusie	32
6	Archeologie en cultuurhistorie	33
6.1	Archeologie	33
6.2	Cultuurhistorie	34
7	Milieu	37
7.1	Algemeen	37
7.2	M.e.r.-beoordeling	37
7.3	Bodemkwaliteit	38
7.4	Geluid	40
7.5	Luchtkwaliteit	41
7.6	Milieuzonering	44
7.7	Externe veiligheid	45
7.8	Overige belemmeringen	47
7.9	Duurzaamheid	50
8	Uitvoerbaarheid	52

8.1	Economische uitvoerbaarheid	52
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8.3	Handhavingsaspecten	52
9	Procedure	54
9.1	Vorbereidingsfase	54
9.2	Ontwerpfase	54
9.3	Vaststellingsfase	55

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** Rapportage quickscan flora & fauna Wet natuurbescherming – Noordersingel 60a Berkel en Rodenrijs, GRAS Advies, d.d. 26 juli 2019
- Bijlage 2:** Rapportage verkennend en nader bodemonderzoek – Noordersingel 60a te Berkel en Rodenrijs, Greenhouse Advies, d.d. 16 maart 2020
- Bijlage 3:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Wijzigingsplan “Noordersingel 60a”, KuiperCompagnons, d.d. 30 april 2020
- Bijlage 4:** Brief Watertoets voorontwerp wijzigingsplan Noordersingel 60A, Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 16 juni 2020
- Bijlage 5:** Advies wijzigingsplan Noordersingel 60a te Berkel en Rodenrijs, DCMR, d.d. juli 2020
- Bijlage 6:** Besluit hogere waarden Wet geluidhinder – Inzake het wijzigingsplan “Noordersingel 60a” in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 2 februari 2021
- Bijlage 7:** Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Noordersingel 60A” te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 17 november 2020
- Bijlage 8:** M.e.r.-beoordelingsbesluit wijzigingsplan “Noordersingel 60a” te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 17 november 2020
- Bijlage 9:** Notitie stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR, d.d. 6 december 2019
- Bijlage 10:** Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Noordersingel 60a”, gemeente Lansingerland, d.d. 2 februari 2021



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied in de omgeving (plangebied is wit omkaderd). Bron: Google Earth.



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing van het plangebied (plangebied is rood omkaderd). Bron: Google Earth.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Voor het perceel aan de Noordersingel 60a bestaat het voornemen om woningbouw te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' (2013) is deze ontwikkeling niet mogelijk. Op de gronden van het plangebied is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om een wijzigingsplan voor deze locatie vast te stellen. Van deze mogelijkheid wordt middels voorliggend wijzigingsplan gebruik gemaakt. Het plangebied zal het gehele wijzigingsgebied beslaan. De wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan 'Lint Noord' (2013) wordt hiermee dus volledig benut.

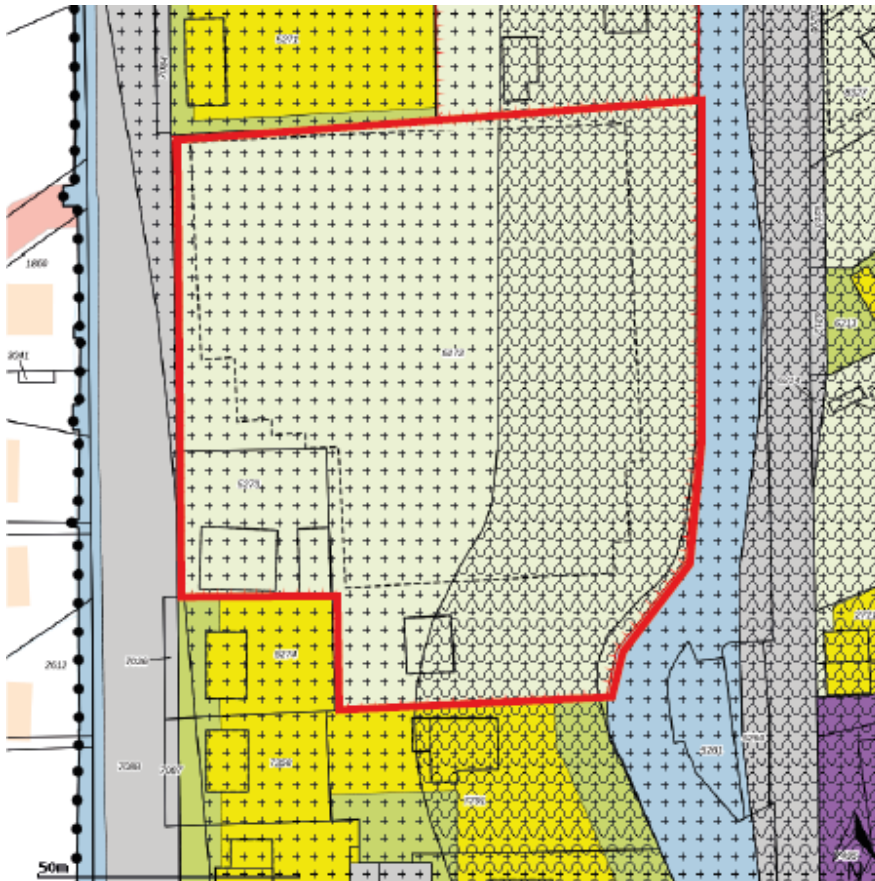
Dit voorliggende wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van een zevental woningen, en toekenning van een maatbestemming aan de bestaande bedrijfswoning. Het doel van dit wijzigingsplan is om een toereikend juridisch-planologisch kader te verkrijgen zodat de beoogde woningen kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Berkel en Rodenrijs, tussen de lintbebouwing aan de Noordersingel 60 en 62. Ten noorden van het plangebied ligt de woning aan de Noordersingel 62, en een agrarisch perceel met bedrijfswoning aan de Noordeindseweg 79. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het water van de Noordeindsevaart. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Korenwolfstraat en ligt direct aangrenzend de bestemming 'Wonen', met de woningen aan de Noordersingel 60b en Korenwolfstraat 8. Aan de oostzijde ligt de Noordersingel. Aan de overkant van deze weg ligt een sloot met daarachter lintbebouwing. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Lint Noord' dat door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld op 27 juni 2013. In het bestemmingsplan is voorliggend plangebied voorzien van de (enkel)bestemming "Agrarisch" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waterstaat – Waterkering" (zie afbeelding 1.3). Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling van zeven woningen is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de gronden in het plangebied is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan de bijbehorende regels zijn opgenomen in artikel 31.6 (Wro-zone – wijzigingsgebied 4).



Afbeelding 1.3: uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan "Lint Noord" (2013). Het wijzigingsgebied (en totale plangebied) is rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Noordersingel 60a" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen in het plangebied, en wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan. In het derde hoofdstuk worden de beleidskaders geschetst op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De hoofdstukken 4 tot en met 6 gaan achtereenvolgens in op natuur en landschap, water en archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk zeven komen de verschillende milieuaspecten aan bod, en wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse hiervoor geldende toetsingskaders. Hoofdstuk acht gaat vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, en het aspect van handhaving. Tenslotte wordt in het laatste hoofdstuk de procedure rondom dit wijzigingsplan nader toegelicht.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Noordersingel, een oud bebouwingslint met een gevarieerde ruimtelijke structuur. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt afwisselend bepaald door woonbebouwing, oude boerderijen en enkele kassenpercelen. Achter de bebouwing aan de oostzijde van de Noordersingel ligt de Noordeindsevaart, die de basis heeft gevormd voor het ontstaan van het lint (in combinatie met de Noordeindseweg, evenwijdig gelegen aan de andere zijde van de Noordeindsevaart). In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie, op de plek waar de nieuwe woningen beoogd zijn, een kassencomplex (zie afbeelding 2.1). Ten zuiden van deze kas en achter de woning aan de Noordersingel 60b ligt de bestaande bedrijfswoning.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie plangebied (bron: Google Streetview, september 2018).

2.2 Ontwikkelingen

2.2.1 Programma

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van zeven nieuwe woningen en toekenning van een maatbestemming aan een reeds bestaande woning. De zeven nieuwe woningen worden gesitueerd rondom een gezamenlijk erfgebied, tevens oprijlaan van en naar de Noordersingel. De bestaande bedrijfswoning staat ten zuiden en los van de nieuwe woningen, en krijgt een eigen toegangsweg (zie afbeelding 2.2). De woningen aan de westzijde zijn gericht op de Noordersingel. Aan de oostkant worden de woningen georiënteerd op de Noordeindsevaart. De situering van deze woningen volgt de waterkering langs de Noordeindsevaart, aansluitend bij de grens van het waterstaatswerk (dikke blauwe lijn). De verkaveling is dus ingegeven door de bestaande landschappelijke structuur. Het erfgebied, waarmee de woningen via de achterzijde verbonden zijn, zorgt voor een geheel. Het betreft vrijstaande woningen, vergelijkbaar in grootte maar met verschillende afmetingen en plattegronden. Een aantal woningen krijgt onder meer ook een of meerdere uitbouwen en/of erkers. Parkeren tenslotte vindt plaats op eigen terrein, bij de twee zuidelijkste woningen is daarvoor ook een carport voorzien.



Afbeelding 2.2: Bovenaanzicht verkaveling en woningen toekomstige situatie plangebied (Bron: Schippers, in opdracht van Kavel Vastgoed, d.d. 16-03-2020).

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De vervanging van het kassencomplex door een aantal woningen zorgt voor een veranderend aanzicht vanuit de omgeving op het plangebied. Zoals hierboven beschreven volgt de verkaveling de landschappelijke lijnen, waarmee de ontwikkeling wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. Het gaat om vrijstaande woningen, die qua maatvoering en bebouwingstypologie aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Tevens is rondom de woningen voorzien in voldoende groen, wat aansluit bij het karakter van het omliggende gebied. Tenslotte zal het vervangen van de kas voor woningen zorgen voor verbeterde zichtlijnen vanaf de Noordersingel en de Noordeindseweg.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Noordersingel ontsloten. De zeven nieuwe woningen worden ontsloten via een nog aan te leggen oprit/toegangsweg aan de noordkant van het perceel. De bestaande woning (nummer 60a) via een aparte deels reeds bestaande inrit aan de zuidkant van het plangebied. De Noordersingel kruist in noordelijke richting de Pastoor Verburghweg, die vervolgens via de Noordeindseweg aansluit op de N470, richting de A13 en de A12. In zuidelijke richting sluit de Noordersingel via de Meerweg aan op de Oostmeerlaan richting de N472.

Om zicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van voorliggend plan, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf (glastuinbouw), dat een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking kent. De verwachting is dan ook dat realisatie van 7 woningen ter vervanging daarvan niet leidt tot een significante verkeerstoename. Mobiliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Parkeren

In de regels van het moederplan is vastgelegd, dat bij toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (in dit geval, wijzigingsgebied 4), parkeren binnen het wijzigingsgebied moet worden opgelost. In de toelichting staat dat wat in dat geval 'voldoende' is, wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dit de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Op basis van deze nota geldt een parkeernorm van 2,4 per woning (koop vrijstaand, rest Lansingerland).

Gelet hierop dienen tenminste 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, op basis van 8 woningen. Het uitgangspunt voor onderhavig plan is dat dit grotendeels op eigen terrein wordt opgelost. De nieuwe woningen krijgen in ieder geval 2 parkeerplaatsen op het perceel, bij 2 daarvan is een carport met berging voorzien. Daarnaast worden er aan de gezamenlijke oprijlaan enkele algemene parkeerplaatsen gerealiseerd, aan de noordrand van het plangebied. Om juridisch te borgen dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen en het wijzigen van bestaand gebruik slechts wordt verleend indien binnen het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de Nota parkeernormen van de gemeente Lansingerland of de rechtsopvolger daarvan.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan "Noordersingel 60a" geeft toepassing aan de in het bestemmingsplan ('moederplan') opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In het moederplan is voorgescreven dat de gronden ter plaatse mogen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer'. De regeling in het voorliggende wijzigingsplan is dezelfde als die uit het moederplan, de bestemmingen zijn genoemd naar en ingetkend volgens de SVBP2012-systematiek. Voor het overige zijn de artikelen uit het moederplan van toepassing verklaard, waarbij wel enkele aanvullende begrippen zijn gegeven alsmede enkele algemene artikelen (zoals 'Algemene gebruiksregels') omdat hiernaar wordt verwezen vanuit de wijzigingsregels.

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

2.3.2 Planmethodiek

Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van het voorliggende wijzigingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van zeven nieuwe woningen en het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning aan de Noordersingel. Bij de opzet van dit wijzigingsplan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen. Hierbij zijn eindbestemmingen opgenomen, gebaseerd op de beoogde situatie. Op grond van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

Toetsing aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden

Zoals op afbeelding 1.3 uit deze toelichting is te zien, is voor de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met dit wijzigingsplan wordt aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing gegeven. In artikel 31.6 "Wro-zone – wijzigingsgebied 4" van het moederplan is de bijbehorende regeling opgenomen. Deze is hieronder overgenomen, waarin per bepaling is aangegeven hoe daar in het voorliggende wijzigingsplan mee om is gegaan. Er wordt invulling gegeven aan het gehele wijzigingsgebied.

Artikel 31.6

Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 4" zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer', waarbij voor de inrichting van het gebied de volgende regels gelden:

- a. geen bebouwing wordt opgericht in een zone van 20 meter vanaf de noordelijke grens van het wijzigingsgebied; **[Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zichtlijn' opgenomen voor een strook van 20 m evenwijdig aan de noordgrens van het plangebied. Hiermee is geborgd dat deze zone gevrijwaard blijft van bebouwing. Bij de situering van de bouwvlakken is hier rekening mee gehouden. Deze zone dient ook gevrijwaard te blijven van beplanting en bomen hoger dan 1,5 meter boven maaiveld.]**
- b. in het wijzigingsgebied wordt van noordwest tot zuidoost een zone van minimaal 10 meter breed vrijgehouden van bebouwing; **[Binnen deze zone is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan. Erfbebouwing met een beperkte hoogte is hier wel toegestaan.]**
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 8; **[Hieraan wordt voldaan; er worden 7 nieuwe woningen gebouwd, de bestaande bedrijfswoning krijgt een maatbestemming. Voor elke woning is een apart bouwvlak opgenomen, waarbinnen 1 vrijstaande woning mogelijk is.]**
- d. de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de bestaande openbare wegen; de Noordersingel danwel de Noordeindseweg; **[De woningen aan de westkant van het plangebied zijn georiënteerd op de Noordersingel; aan de oostzijde zijn de woningen georiënteerd op de Noordeindseweg. Op de verbeelding is dit aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevelrooilijn'. De nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Alle nieuwe woningen zijn gelegen aan het nieuw aan te leggen erfgebied dat aansluit op de Noordersingel.]**
- e. woningen dienen te worden gesitueerd op minimaal 5 m van de naar de Noordersingel toegekeerde perceelgrens en op minimaal 10 m van de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelgrens; **[Door de situering van de bouwvlakken is geborgd dat de woningen op minimaal respectievelijk 5 en 10 meter van de benoemde perceelsgrenzen gesitueerd worden.]**
- f. aan de zijde van de Noordeindsevaart bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 20 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter; **[De maximale lengte van de voorgevelwanden en minimale afstand tussen twee voorgevelwanden is geborgd in de bouwregels.]**
- g. tweedelijsbebouwing is niet toegestaan; **[Er wordt geen tweedelijsbebouwing gerealiseerd. Aan de westzijde zijn de woningen georiënteerd op de Noordersingel, de woningen aan de oostzijde zijn georiënteerd op de Noordeindseweg.]**
- h. voor de woningen die worden georiënteerd op de Noordeindseweg is ontsluiting via de achterzijde mogelijk; **[Alle woningen binnen voorliggend plangebied worden ontsloten via de Noordersingel; voor alle nieuwe woningen door de gezamenlijke inrit, voor de bestaande woning met een aparte toegangsweg. Voor de woningen aan de oostzijde georiënteerd op de Noordeindseweg betekent dit dus ontsluiting via de achterzijde.]**

- i. woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 7 m; **[Dit is juridisch geborgd in de regels.]**
- j. woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 11 m; **[Dit is juridisch geborgd in de regels.]**
- k. bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; **[De betreffende bouwregel is overgenomen uit het moederplan.]**
- l. bij woningen mogen aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m; **[Dit is vastgelegd in de bouwregels.]**
- m. de afstand van bij de woning behorende bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen; **[Deze wijzigingsregel is opgenomen in de bouwregels voor bijgebouwen; de regels uit het moederplan met betrekking tot afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zijn daarmee vervangen.]**
- n. de niet te bebouwen zones krijgen een open en landschappelijk uitstraling en openbaar karakter en kan worden gebruikt en ingericht ten dienste van de ontsluiting, parkeren, waterberging, groen en speelvoorzieningen. Bebouwing is hier niet toegestaan; **[Binnen de woon-, tuin- en verkeerbesteding is ruimte voor zaken als parkeren, ontsluiting, groen en water. De bestemming 'Wonen' staat naast woningen ook gebruik voor tuinen en erven toe. Woningen zijn alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken; bijgebouwen zijn daarbuiten toegestaan, mits zij voldoen aan gestelde regels. De bestemming 'Tuin' borgt dat in deze zones maar beperkt bebouwing is toegestaan. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is specifiek de waterhuishouding geborgd en weinig bebouwing toegestaan. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' vrijwaart een zone van 20 m in het noorden van het plangebied van bebouwing.]**
- o. er mogen geen nieuwe ontsluitingen over de Noordeindsevaart naar de Noordeindseweg worden gerealiseerd; **[Ontsluiting van alle woningen vindt plaats via de Noordersingel. Ontsluitingen over de Noordeindsevaart zijn in de regels verboden.]**
- p. daar waar de langs de Noordersingel de bermsloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht; **[Hiervoor is een waterbestemming opgenomen (aansluitend bij de leggerkaart van het waterschap en de systematiek bij de bermsloot aan de overkant van de Noordersingel), en een voorwaardelijke verplichting. Zodoende is de realisatie en instandhouding hiervan juridisch geborgd.]**
- q. de bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd; **[Vanwege het kassencomplex is momenteel maar zeer beperkt sprake van bestaande doorzichten. Door het opnemen van de aanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' in het noorden van het plangebied, en de situering van de vrijstaande bouwvlakken, ontstaan daar waar het kassencomplex wordt vervangen door open ruimtes mogelijk nieuwe of verbeterde doorzichten.]**
- r. het parkeren moet binnen het wijzigingsgebied worden opgelost. **[Zoals besproken in paragraaf 2.2.3, wordt het parkeren binnen het wijzigingsgebied opgelost. Hierin wordt voorzien deels op eigen terrein (in elk geval 2 parkeerplaatsen per woning), aangevuld met enkele algemene parkeerplaatsen aan de toegangsweg. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is dit juridisch geborgd. Zodoende wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.]**

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels uit het moederplan ('Lint Noord', 2013) van toepassing verklaard. Een aantal begrippen dat wordt gebruikt in de regels is hier verklaard, om te voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan voorkomende bestemmingen geregeld: "Tuin", "Verkeer", "Water", "Wonen", "Waarde – Archeologie 3" en "Waterstaat – Waterkering". In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een korte toelichting per bestemming.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen en opritten behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen. Waar gronden met de bestemming 'Wonen' tevens gebruikt mogen worden voor tuinen en erven, is deze bestemming opgenomen voor gronden waar hoofdzakelijk tuin is toegestaan, en (behoudens erkers, entree- of tochtportalen) bouwmogelijkheden zeer beperkt zijn. Dit geldt onder meer voor een strook aan de west- en oostrand van het plangebied. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouw voorgevel' maakt binnen de tuinbestemming wel een uitbouw of erker mogelijk, aan de voorgevels van de woningen aan de oostzijde. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag een ontsluitingsweg worden gerealiseerd ten behoeve van de bestaande woning aan de Noordersingel 60a. In lijn met de opgenomen 'vrijwaringszone – zichtlijn' (zie algemene regels), zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' binnen de tuinbestemming bouwwerken uitgesloten, en gronden niet aan te merken als achtererfgebied.

Verkeer

De gronden die als ontsluiting voor de beoogde woningen dienen, de toegangsweg en het erfgebied, zijn bestemd als 'Verkeer'. Gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn onder andere te gebruiken voor woonstraten, woonerven en pleinen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bermen, groenvoorzieningen en water, en in- en uitritten. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen ten behoeve van de bermsloot langs de Noordersingel. Deze is niet als zodanig bestemd in het moederplan, maar wordt hier opgenomen naar aanleiding van de wijzigingsregels waarin is bepaald dat de bermsloot moet worden teruggebracht. Hierbij wordt aangesloten bij de leggerkaart van het waterschap, en de bestemmingsmethodiek zoals bij de bermsloot aan de overzijde van de Noordersingel (bestemmingsplan 'Groenzoom'). De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, de waterhuishouding, groenvoorzieningen en taluds. Bouwen mag hier uitsluitend ten dienste van de bestemming; bruggen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de nieuw te realiseren woningen. Daarnaast is de bestemming opgenomen voor de huidige bedrijfswoning, die hierdoor wordt bestemd als burgerwoning. De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, opritten en water.

Binnen de bestemming zijn in totaal acht bouwvlakken opgenomen, een voor de bestaande woning en zeven waarbinnen de nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden; de hoofdge-

bouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De aanduiding 'vrijstaand' geeft aan dat de woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Indien er binnen een bouwvlak een woning aanwezig is mag dit aantal niet worden uitgebreid. De bouwvlakken zijn gesitueerd conform de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde regels. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 7 respectievelijk 11 meter en is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding aangegeven.

Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming vervangt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' uit het moederplan, en geldt voor het gehele plangebied.

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland (uit 2016, en daarmee recenter dan het moederplan 'Lint Noord' uit 2013) blijkt dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde kent, met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en 2,5 -mv. Dat betekent dat ontwikkelingen groter dan 1000 m² en met bodemverstoringen dieper dan 2,5 m onder maaiveld niet uitgevoerd mogen worden zonder uitvoering van archeologisch onderzoek. Deze archeologische medebestemming en bijbehorende vrijstellingsgrens worden overgenomen uit de archeologische beleidskaart. Omdat deze archeologische verwachting afwijkt van de huidige dubbelbestemming, maar precies overeenkomt met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het moederplan, is ervoor gekozen om deze op te nemen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag zal dan aan de hand van concrete bouwtekeningen worden beoordeeld of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor a) waterkering, en/of b) de waterhuishouding. De dubbelbestemming is ongewijzigd overgenomen uit het moederplan en geldt alleen voor een strook grenzend en evenwijdig aan de Noordeindsevaart. Er vindt gedeeltelijk overlap plaats met de opgenomen bouwvlakken; dit wordt nader besproken in paragraaf 5.2.

Er is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair geldt ten opzichte van de andere bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van de waterbeheerder van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn alleen toelaatbaar, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Bebouwing is hier uitsluitend toegestaan als het gaat om andere bouwwerken ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 1 m. Hiervan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van een andere voor de gronden geldende bestemming (hier: 'Wonen'), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Voorwaarde is dat de waterstaatsbelangen dit dienen te gedogen, en vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Verder zijn enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling opgenomen betreffende parkeren. Indien op grond van de woonbestemming wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergele-

genheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota parkeren Gemeente Lansingerland'. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid.

Op basis van de regels bij de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan is in de algemene regels ook een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de bermstrook langs de Noordersingel opgenomen. Verder is hier een aanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' opgenomen, ten behoeve van de open te laten strook langs de noordgrens van het plangebied. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd. Ook beplanting is slechts toegestaan tot een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond (in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK)) gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Barro

Het rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Ook verandert het klimaat en moet zorgvuldiger worden omgegaan met energiebronnen en grondstoffen.

In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. De vaststelling staat gepland voor het voorjaar 2020.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Naast de noodzakelijke ruimte voor ontwikkeling en verduurzaming van economische activiteiten en werkgelegenheid in de economische centra die een nationale betekenis hebben, is

voldoende ruimte op de juiste plaats voor elke regio van belang. De omvang van de vraag is afhankelijk van de het tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod is van groot belang. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Voorliggend plangebied komt niet specifiek aan bod in de ontwerp-NOVI. De voorgenomen ontwikkeling van zeven nieuwe woningen op een voormalig agrarisch perceel en de beoogde ruimtelijke kwaliteit dragen wel bij aan een toekomstbestendige en bereikbare woonomgeving en waardevolle leefomgeving.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een zevental nieuwe woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRVs 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Onderhavige ontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

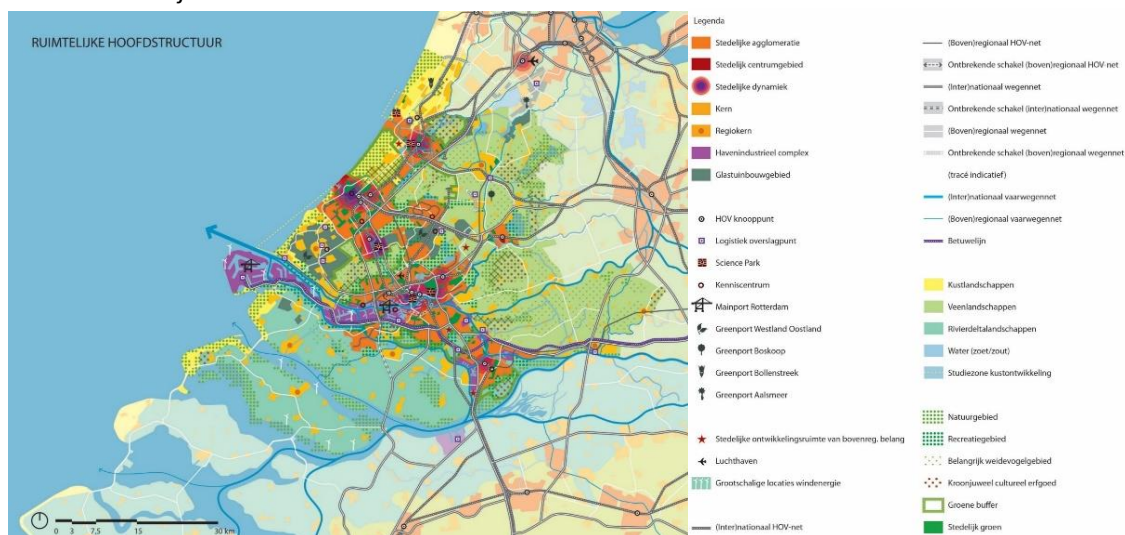
Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en

gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende **beleidskeuzes** voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Abbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur provinciale Omgevingsvisie. Bron: Provincie Zuid-Holland (2019).

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als

in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in een viertal lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Hieraan gekoppeld zijn bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening, waar ontwikkelingen rekening mee moeten houden. De vier lagen zijn samengevat in één integrale kwaliteitskaart. De kwaliteiten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Onderhavig plangebied valt echter niet binnen een specifiek gebiedsprofiel.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeelei'. Richtpunt hierbij is:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een duurzame waterhuishouding. Er is geen sprake van verstoring van grond- en oppervlaktewater. Er wordt niet gebouwd in de waterstaatswerkzone langs de Noordeindsevaart. Tevens neemt het percentage verhard oppervlak af. Daarnaast wordt voorzien in het terugbrengen van de bermstrook, middels een voorwaardelijke verplichting.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Lint'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de bebouwingsvorm het lineaire karakter, van het lint. De woningen worden landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving, waarmee wordt aangesloten bij genoemde richtpunten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsranden'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De voorgenomen inrichting van het plangebied is ingegeven door de bestaande landschappelijke lijnen (Noordersingel en Noordeindsevaart). Daarmee wordt aangesloten bij de voor de omgeving karakteristieke lintbebouwing. Zoals reeds besproken, wordt in het plangebied tevens voorzien in groen en een duurzame waterhuishouding. Tenslotte is de hoogte van de voorge-

nomen bebouwing gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt een passende overgangskwaliteit gerealiseerd.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Momenteel is er sprake van een agrarisch bedrijfsperceel, waarbij de ruimte niet ten volste wordt benut en dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied onder druk zet. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering. Er wordt een nieuwe woonomgeving gerealiseerd, met zeven nieuwe woningen. De vrijstaande woningen vormen een onderling samenhangend woonmilieu, dat tevens ruimtelijk ingepast wordt in de omgeving. Daarbij wordt ook zorg gedragen voor water- en groenvoorziening in het gebied. Zodoende wordt een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving gerealiseerd, en hoogwaardigere inrichting van de ruimte. Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst in de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed, en Water, bodem en energie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

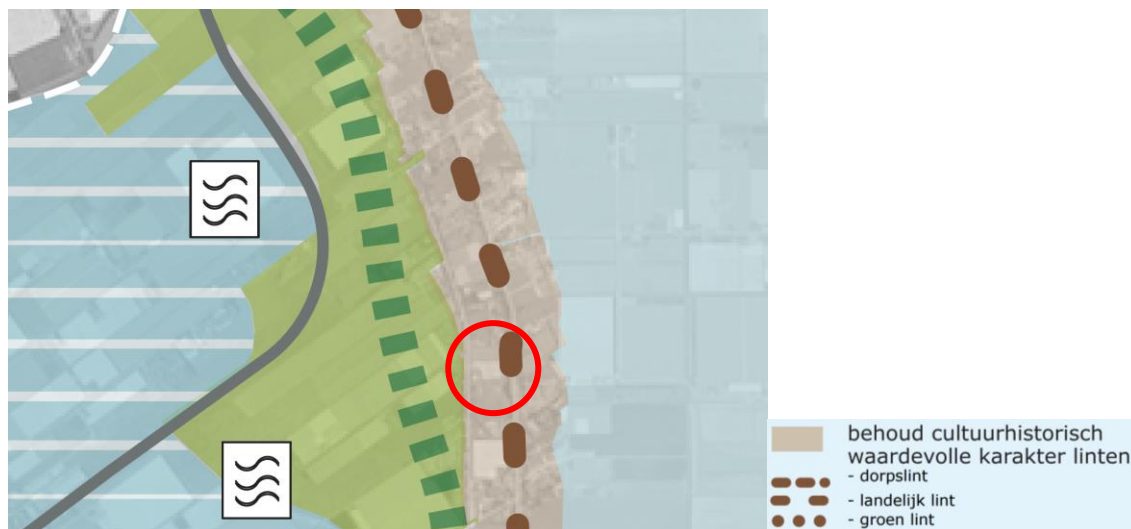
- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is het uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid 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. 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 Noordersingel is aan te merken als een landelijk lint. Aan deze linten kunnen zowel – bescheiden – woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan.

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. De woningen worden op een passende wijze ingevoegd in het bestaande historische lint, aansluitend bij de ruimtelijke karakteristiek van de omliggende bebouwing. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (het plangebied is rood omcirkeld).

Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

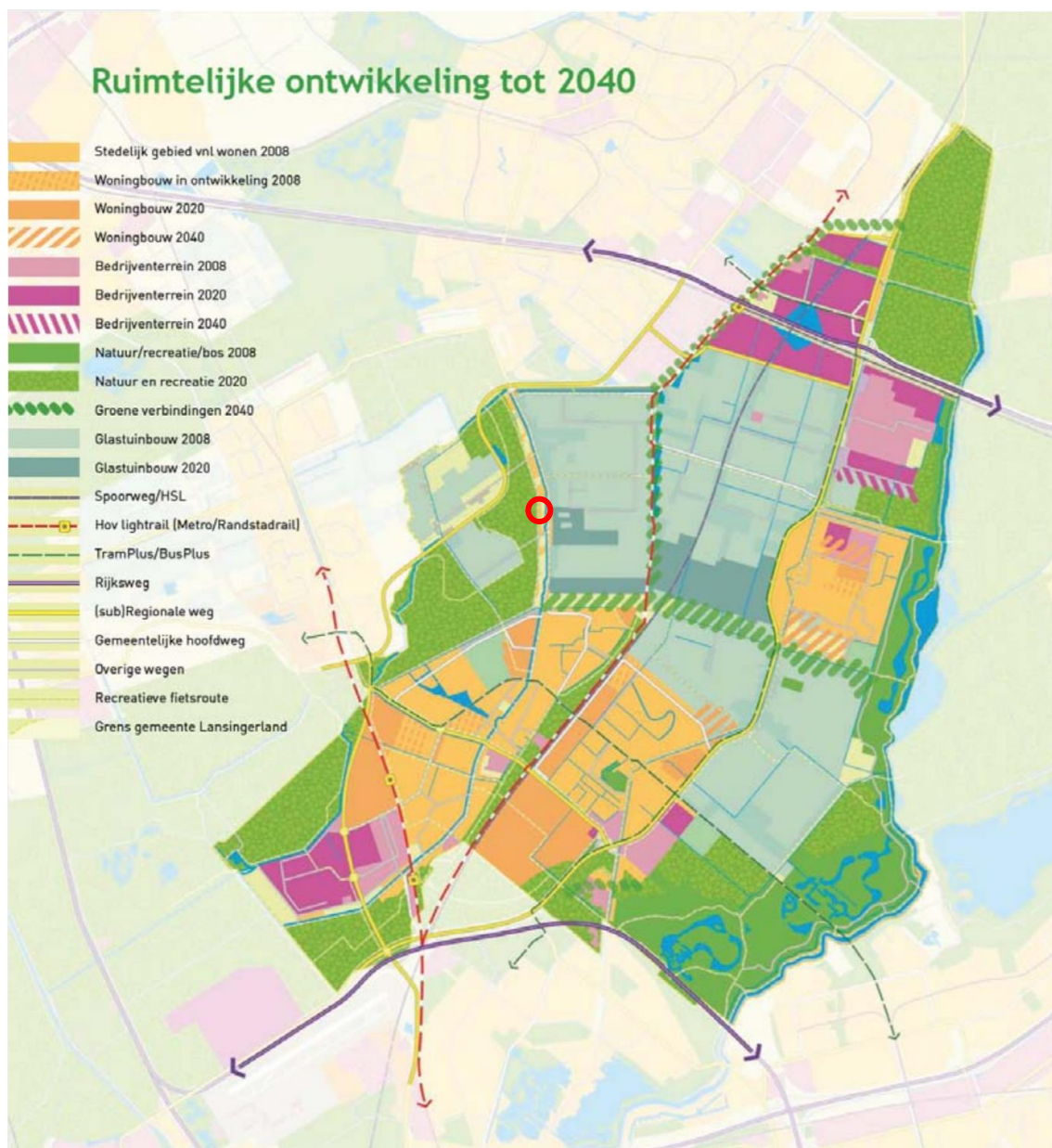
In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- 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.

Het wensbeeld is dat Lansingerland uitgroeit tot een suburbane gemeente met een meervoudige functionaliteit wonen, werken en recreëren. Ondanks de sterke groei en de veranderende bevolkingssamenstelling onderscheidt Lansingerland zich als groenstedelijke gemeente van de stedelijke omgeving.

Dit onderscheid ontstaat door de ruimtelijke structuur, de karakteristieke kernen, het rijke verenigingsleven en moderne en ruim opgezette woonwijken in een groene omgeving. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek zullen naar elkaar groeien en een dubbelkern vormen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede toekomstvisie Lansingerland en plangebied (rode cirkel)

Het lint en plangebied aan de Noordersingel is in de toekomstvisie (gedeeltelijk) aangeduid als 'Stedelijk gebied vnl. wonen 2008'. De voorgenomen ontwikkeling van zeven nieuwe woningen ter vervanging van de agrarische bestemming past dan ook binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling uit de Toekomstvisie Lansingerland.

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities die geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Binnen het doel 'vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod' is het de bedoeling extra aandacht te creëren voor ouderen, (koop)starters, huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Ook wenst de gemeente in te spelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX-periode in Lansingerland zijn komen wonen en op korte termijn, als de kinderen het huis uit zijn, op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Binnen het doel 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' is het de bedoeling om iedereen van een passende woning en woonomgeving te voorzien. De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Binnen het doel 'versterken van een duurzame woon- en leefomgeving' wordt aandacht besteed aan het terugdringen van het energieverbruik en het toepassen van duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er aandacht voor de aanwezigheid van voldoende groen binnen de diverse wijken in verband met klimaatadaptie.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een (kleinschalige) nieuwe woonomgeving. De beoogde kavelopzet en ruimtelijke kwaliteit (type bebouwing, ruimte voor groen en water) zorgen voor een prettig, gevarieerd en veilig woonmilieu met een dorps en landelijk karakter.

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het visiedocument worden de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten op de Noordersingel. Ten aanzien van het voor dit wijzigingsplan relevante deel van deze weg worden er geen knelpunten geconstateerd in het Mobiliteitsplan 'Lansingerland beweegt'.

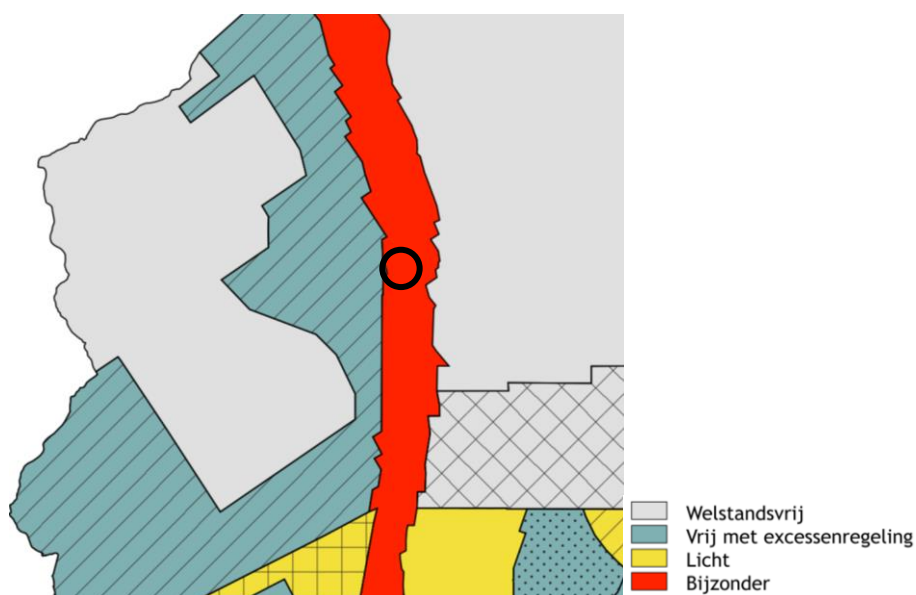
Ter aanvulling op het mobiliteitsplan heeft de gemeente Lansingerland in 2014 de 'Nota Parkeren Lansingerland' vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Tevens is een parapluperziening parkeren opgesteld, die de regeling voor het parkeren in alle gemeentelijke ruimtelijke plannen herzielt. Ten aanzien van het parkeren is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden

voldaan aan de aanbevelingen in de ASVV 2012. De ASVV 2012 bevat ervaringscijfers voor de benodigde parkeerplaatsen bij woningen, winkels en bedrijven. Deze cijfers zijn uitgewerkt in de parkeernormen zoals opgenomen in de separate 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Lansingerland. In paragraaf 2.2.3 is reeds genoemd dat dit wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summier criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus: welstandsvrij, vrij met excessenregeling, licht en bijzonder.



Afbeelding 3.4: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

Het plangebied valt binnen het welstandsniveau 'bijzonder' (zie afbeelding 3.4). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. 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.

Het onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype 'historische polderlinten'. 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. Aan de Noordersingel is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordersingel geldt daarom een 'bijzonder' welstandstoezicht.

De welstandscommissie heeft bij de bespreking van de conceptaanvraag geconcludeerd dat het ingediende bouwplan voldoet aan de welstandscriteria uit de welstandsnota van de gemeente Lansingerland zoals die voor dit gebied gelden.

3.4 Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de realisatie van zeven nieuwe woningen en het herbestemmen van een bedrijfswoning aan de Noordersingel. Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende wijzigingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet ook op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bebouwing. Ook het verwijderen van groenstructuren is benodigd. De bestaande watergang ten oosten van het plangebied wordt niet vergraven of gedempt. Door GRAS Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is te raadplegen in bijlage 1. De resultaten worden hieronder kort samengevat.

Flora

Een nader onderzoek naar beschermde flora en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Fauna

Een nader onderzoek naar beschermde zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden, en/of een ontheffingsaanvraag voor een van deze soorten is niet benodigd.

Uit het veldonderzoek is de volgende restrictie naar voren gekomen, wat betreft vogels. Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Verder wordt ook hier geconcludeerd dat een nader onderzoek naar beschermde vogels en/of ontheffingsvraag niet benodigd is.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied dient bekeken te worden of dit in of nabij beschermde natuurgebieden ligt en of er effecten van de ingreep te verwachten zijn op deze gebieden of de hier voorkomende doelsoorten. De resultaten uit de quickscan met betrekking tot gebiedsbescherming worden hierna kort samengevat. De gehele rapportage is terug te vinden in bijlage 1.

Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Meijendel en Berkheide op ca. 15 km afstand. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt op ca. 3,8 km afstand van het projectgebied.

Gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden, is een direct, negatief effect van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen op de stikstofemissie en daarmee op beschermde gebieden niet aannemelijk. Door de DCMR is op 6 december 2019 bovendien een notitie opgesteld met betrekking tot stikstofdepositie bij woningbouwontwikkeling in de gemeente Lansingerland. Deze notitie is opgenomen in bijlage 9. Hierin is bepaald dat binnen de gemeentegrenzen te allen tijde 45 woningen gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Daarbij is uitgegaan van een 'worstcasescenario' op basis van AERIUS-berekeningen voor verschillende locaties. Voorgenomen ontwikkeling van 7

nieuwe woningen valt ruim binnen deze grenswaarde. Een nadere stikstofberekening is daarom niet benodigd.

4.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen worden verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de aard en locatie van de ontwikkeling wordt geen substantieel negatief effect op beschermde gebieden verwacht. Het aantal woningen valt ruim binnen de door de DCMR gestelde grenswaarde, nader stikstofonderzoek is daarom niet benodigd.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparaagraaf uit de Wet bodembescherming.

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Deze hebben betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

5.1.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016 – 2021 Hoogheemraadschap van Delfland

Op 10 december 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

De watertoets is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. Standstill-beginsel: dit houdt in dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen in elk geval niet mag verslechteren. Negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem moeten worden voorkomen;
2. Verbetering: veranderingen in de inrichting van een gebied bieden ook mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen worden benut.

Standstill-beginsel

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van

inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

- a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. In het uitvoeringsprogramma 2016-2017, dat op 25 januari 2016 is vastgesteld, zijn concrete maatregelen benoemd die bijdragen aan de uitvoering van het Waterplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. We hechten verder als gemeente belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte klei. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse ligt rondom NAP -4 m. Het

plangebied ligt in de deelpolder Nieuwe droogmaking, die ligt binnen de Polder Berkel. Het peil zoals bepaald door het waterschap bedraagt ter plaatse van het plangebied NAP -5,50 meter.

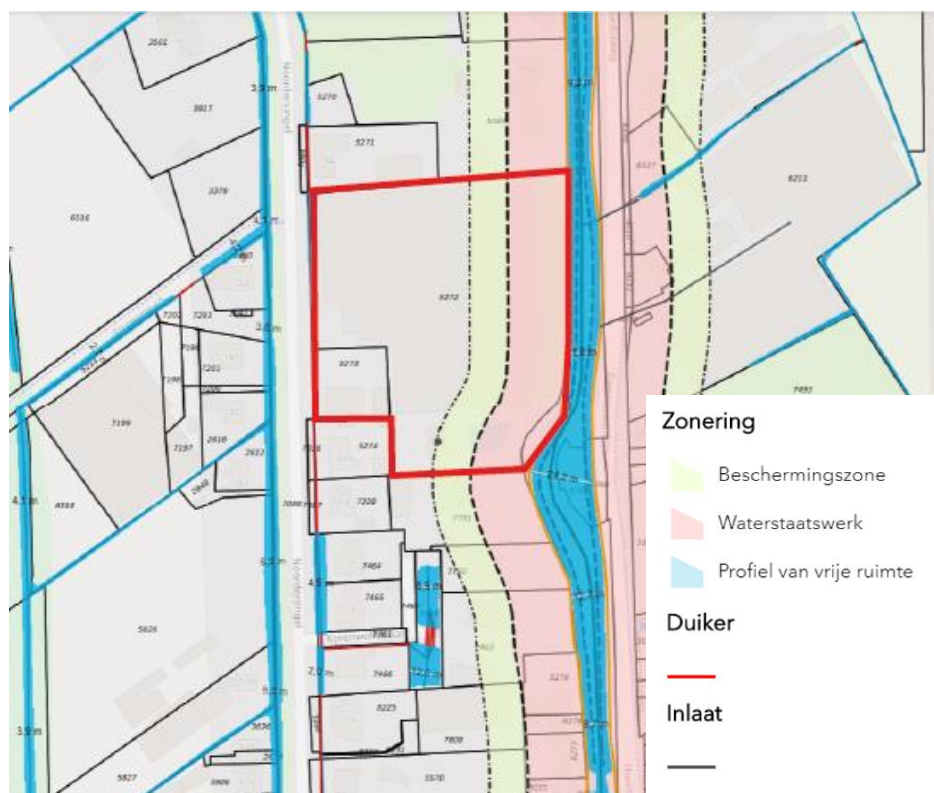
Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

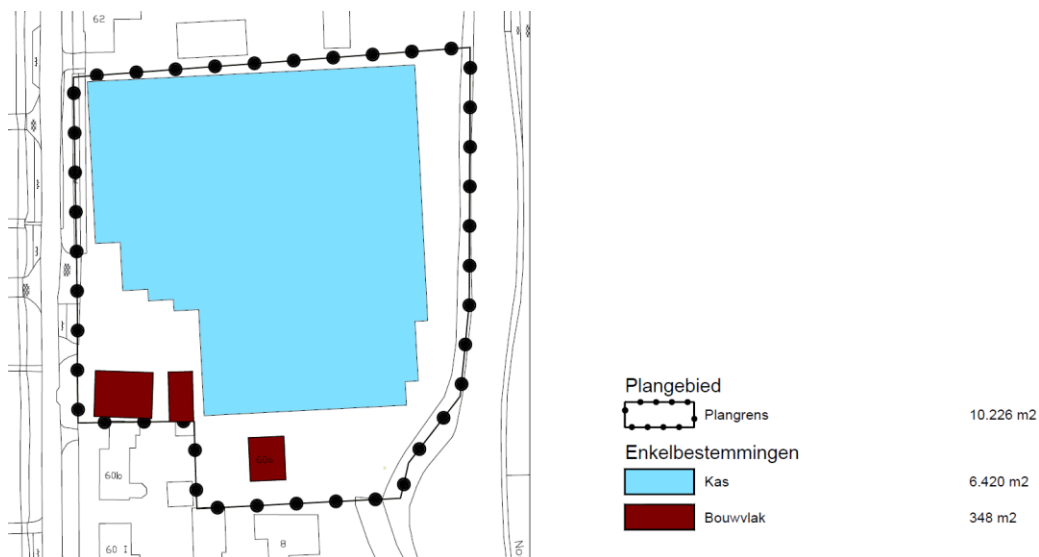
*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard, ter plaatse van het kassencomplex en de bedrijfswoning. Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 wordt het plangebied aan weerszijden begrensd door een watergang. Aan de oostzijde is dit de primaire watergang van de Noordeindsevaart. Naast de Noordersingel loopt een bermsloot, die deels een duiker is. Deze watergangen worden niet aangetast bij voorgenomen ontwikkeling en blijven behouden. Voor de Noordeindsevaart is dit geborgd door overname van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (zie verder 'Veiligheid en waterkeringen' hieronder). Wat betreft de bermsloot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, conform de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde regel, dat waar deze is verdwenen deze dient te worden teruggebracht.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de bouw van zeven nieuwe vrijstaande woningen. Het huidige kassencomplex wordt hiervoor gesloopt. De reeds bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Tevens zal een nieuwe verharde oprit die uitmondt in een gezamenlijk erfgebied worden gerealiseerd. In afbeelding 5.2 is de huidige situatie wat betreft verharding weergegeven. In totaal is sprake van een verhard oppervlakte van 6.768 m².



Afbeelding 5.2: huidige situatie qua verharding (oppervlaktes o.b.v. moederplan 'Lint Noord').

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Noordeindsevaart, ten oosten van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat het plangebied deels binnen de beschermingszone van een waterkering ligt. De zoneringen 'Waterstaatswerk' en 'Beschermingszone' zijn tezamen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Afvalwaterketen en riolering

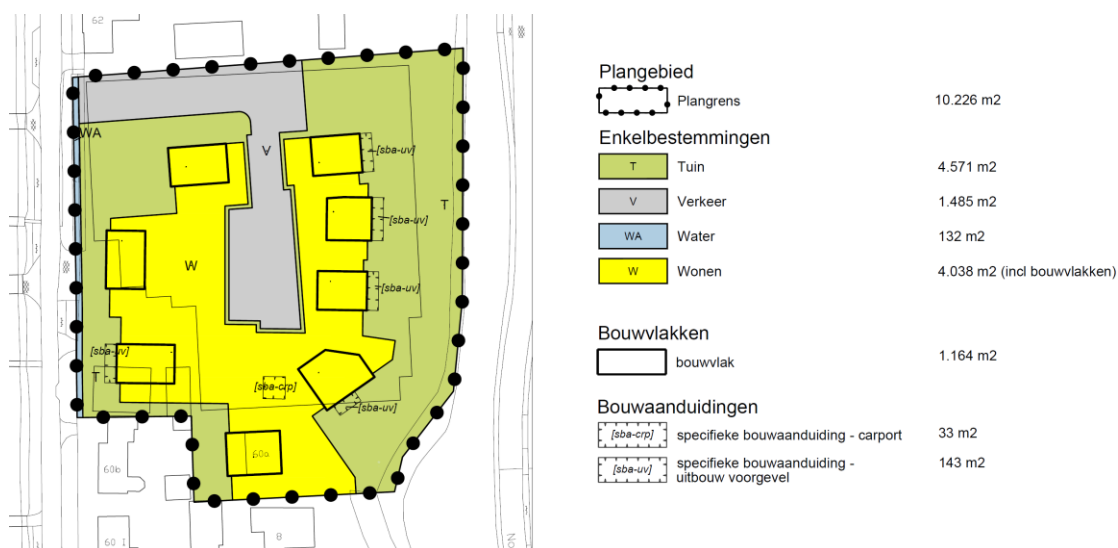
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

In afbeelding 5.3 is de toekomstige situatie qua verharding weergegeven, aan de hand van oppervlaktes uit de verbeelding van dit wijzigingsplan. De gronden waarop de woningen zijn voorzien kennen een oppervlakte van 4.038 m². Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen die geheel bebouwd mogen worden. De bouwvlakken hebben gezamenlijk een oppervlak van 1.164 m². Daarbij zijn door middel van aanduidingen enkele

uitbouwen mogelijk gemaakt, binnen de bestemming 'Tuin'. Voor deze berekening worden deze geheel tot het verhard oppervlak gerekend (143 m²). De gronden bestemd als 'Verkeer' zullen geheel verhard worden ten behoeve van een oprit/erfgebied en parkeerplaatsen, en beslaan een oppervlak van 1.485 m². Tot slot is te verwachten dat het overige deel van het woon- en tuinperceel gedeeltelijk verhard wordt, ofwel met erfbebouwing ofwel met bestrating e.d.. Hierbij kan de vuistregel worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen 25% van het uitteefbare kavel (de overige gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin') verhard wordt.



Afbeelding 5.3: toekomstige situatie verharding (oppervlaktes o.b.v. verbeelding voorliggend wijzigingsplan).

Een en ander resulteert in het volgende:

Verharding huidige situatie		
Type verharding:	Berekening:	Oppervlakte verharding in m ²
Bebouwing (kas)	100% van 6.420 m ²	6.420 m ²
Bebouwing (bouwvlakken)	100% van 348 m ²	348 m ²
Totale verharding		6.768 m²

Verharding toekomstige situatie		
Type verharding:	Berekening:	Oppervlakte verharding in m ²
Bouwvlakken woningen	100% van 1.164 m ²	1.164 m ²
Bouwaanduidingen uitbouwen	100% van 143 m ²	143 m ²
Bouwaanduiding carport	100% van 33 m ²	33 m ²
Overige gronden bestemming 'Wonen'	25% van 2.841 m ²	710,25 m ²
Overige gronden bestemming 'Tuin'	25% van 4.428 m ²	1.107 m ²
Bestemming 'Verkeer'	100% van 1.485 m ²	1.485 m ²
Totale verharding		4.642,25 m²

In de huidige situatie is circa 6.768 m² van het plangebied verhard (zie afbeelding 5.2). Dit zal in de toekomstige situatie circa 4.642,25 m² bedragen. Per saldo neemt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie naar verwachting dus af met 2.125,75 m². Deze afname van verharding is in dit plan voldoende om ook het deel wateropgave vanuit het klimaatscenario zoals opgenomen in de watertoets in rekening te nemen. Er is daarom geen watercompensatie benodigd.

Bovendien wordt het wateroppervlak in het plangebied nog vergroot door het terugbrengen van de berm-sloot, waar deze momenteel verdwenen is (c.q. een duiker vormt). De berm-sloot beslaat in totaal 132 m², zoals in afbeelding 5.3 te zien.

Veiligheid

Zoals uit afbeelding 5.1 bleek ligt het plangebied deels binnen de beschermingszone van een waterkering. Ter bescherming wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' onverminderd overgenomen uit het moederplan. Tevens is rekening gehouden met de afstand van minimaal 10 m tussen de woningen en de naar de Noordeindsevaart toegekeerde perceelsgrens, zoals aangegeven in de regels bij de wijzigingsbevoegdheid. Binnen de zonering 'Waterstaatswerk' zijn geen ontwikkelingen voorzien; de beoogde woningen overlappen voor een deel wel met de beschermingszone. Hierover is reeds overleg geweest tussen initiatiefnemer en Hoogheemraadschap van Delfland. In de verkaveling zijn de woningen dan ook zo gesitueerd dat zij in elk geval buiten de strook aangeduid als 'Waterstaatswerk' vallen. Dit is overgenomen in de bouwvlakken in onderhavig plan. Hiermee worden de waterstaatsbelangen, zoals opgenomen als randvoorwaarde voor het afwijken van de bouwregels geldend bij de dubbelbestemming, voldoende geborgd. Wel wordt door middel van een aanduiding bij de woningen aan de westzijde een uitbouw mogelijk gemaakt, die deels binnen de waterstaatswerkzone valt. Uiteindelijk zal voor de definitieve vergunningverlening separaat een watervergunning moeten worden aangevraagd, waarbij de waterstaatsbelangen worden afgewogen.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

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

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

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Bleiswijk dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal

tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering, en onderwerpen als hitte, droogte en wateroverlast. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om waterbergende of -vasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open of half-verharding ter plekke van parkeerplaatsen verkeersbestemming of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regentonnen). In voorgenomen ontwikkeling wordt in elk geval voorzien in halfverharding ter plaatse van het parkeren op eigen terrein en de parkeerkoffers, de parkeervakken langs de oprijlaan worden met grastegels uitgevoerd en de hoofdverharding wordt een bestrating met open klinkers en basaltkeien. Bovendien zal het centrale hart van het erfgebied met beplanting tevens voor waterinfiltratie zorgen omdat het een lager gelegen punt in het plangebied betreft. Daarbij is er in het algemeen sprake van vergroening en afname van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie, wat de waterafvoer in het plangebied ten goede komt.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan en de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpwijzigingsplan, conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd, en zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die, naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

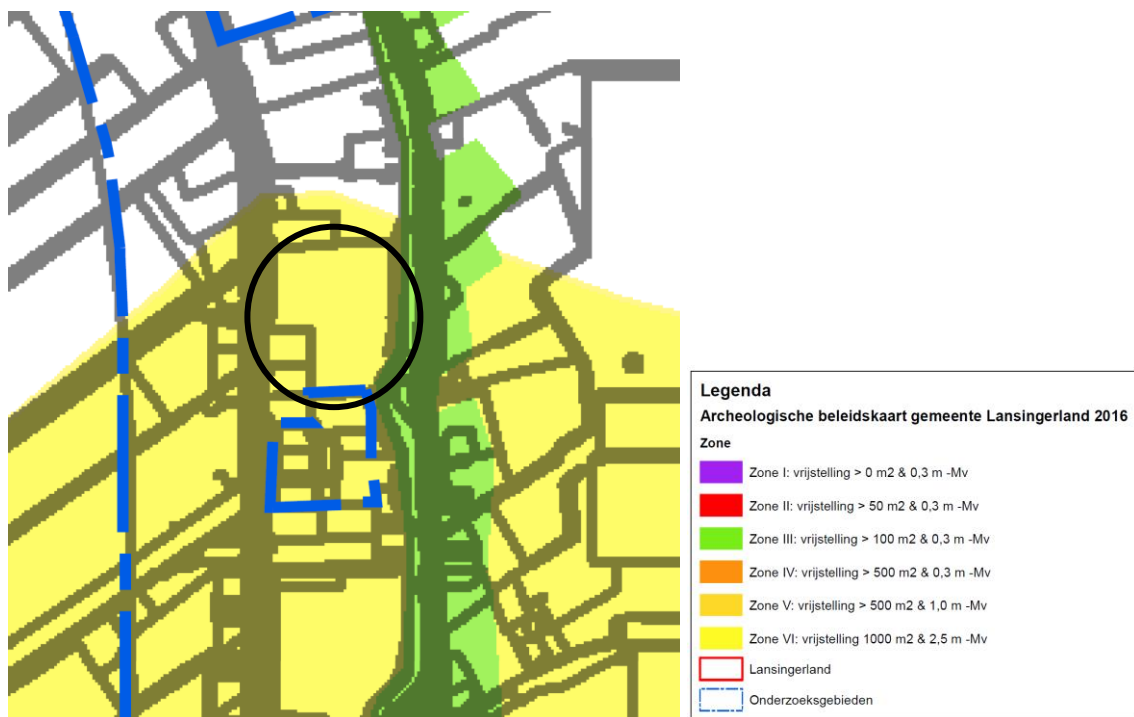
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota en beleidskaart kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' (2013) heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In de recentere archeologische beleidskaart van de gemeente wordt aan het plangebied een archeologische verwachtingswaarde toegekend, met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en 2,5 -mv (Zone VI; zie afbeelding 6.1). Dat betekent dat ontwikkelingen groter dan 1.000 m² én met bodemverstoringen dieper dan 2,5 m onder maaiveld niet uitgevoerd mogen worden zonder uitvoering van archeologisch onderzoek. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een oppervlak van 1.000 m² in elk geval overschreden, de diepte is nog niet met zekerheid te zeggen omdat constructietekeningen nog ontbreken. Een archeologische medebestemming met bijbehorende vrijstellingsgrens uit de archeologische beleidskaart wordt overgenomen in dit wijzigingsplan; dit is 'Waarde – Archeologie 3 uit het moederplan. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag zal dan aan de hand van concrete constructietekeningen worden beoordeeld of archeologisch onderzoek alsnog noodzakelijk is.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland (2016). Het plangebied is globaal zwart omcirkeld.

6.1.3 Conclusie

Binnen het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Voor het vaststellen van onderhavig plan wordt archeologisch onderzoek echter niet noodzakelijk geacht, en vormt het aspect archeologie derhalve geen belemmering. Mogelijk dat bij de vergunningsaanvraag voor een concrete ontwikkeling alsnog archeologisch onderzoek benodigd zal zijn.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". De CHS dient als informatiebron voor beleid op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling, van zowel de provincie als de gemeenten. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, in de vorm van een digitale atlas, geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen of cultuurlandschappen, historische verdedigingslinies, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De CHS kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Gebiedsprofielen (Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland)

De voormalige Regioprofielen Cultuurhistorie zijn opgegaan in de gebiedsprofielen, die een regionale doorvertaling zijn van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De gebiedsprofielen beschrijven en visualiseren kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn, en bevatten in die hoedanigheid ook cultuurhistorische elementen. Als

onderdeel van het omgevingsbeleid van de provincie is dit reeds in paragraaf 3.2 besproken. Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van een specifiek gebiedsprofiel.

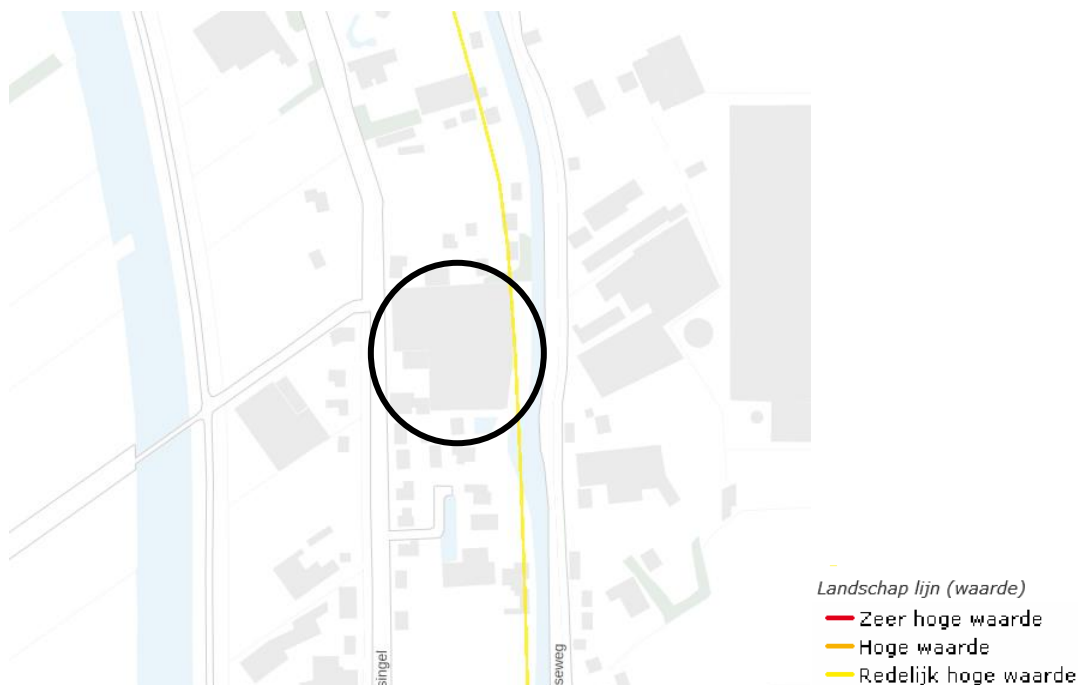
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

6.2.2 Onderzoek

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangetroffen (zie afbeelding 6.2). Wel is er een cultuurhistorische waarde gelegen aan de oostgrens van het plangebied. De Noordeindsevaart is gewaardeerd als een historische landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van de woningen niet aangetast.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart. Het plangebied is globaal zwart omcirkeld.

Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota wordt de Noordeindseweg als een bijzonder historisch polderlint omschreven. Er heeft hier door de eeuwen heen verdichting plaatsgevonden, maar het lint heeft beter dan andere linten zijn oorspronkelijk karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Een deel daarvan staat dan ook op de (concept) gemeentelijke monumentenlijst. Het lint heeft het welstandsniveau 'bijzonder' gekregen.

Parallel aan de Noordeindseweg, aan de andere kant van de Noordeindsevaart, loopt de Noordersingel als historische 'onderweg'. Hierlangs staan individuele woonhuizen en series arbeiderswoningen. Ook hier worden nieuwe woongebieden ontwikkeld waarin de Noordersingel grotendeels wordt opgenomen.

De bebouwing in dit lint is divers te noemen. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typerend is

dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en de grootte verschilt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype.

Enerzijds biedt het lint dus ruimte voor verdichting en diversiteit in bebouwing, anderzijds is het van belang het cultuurhistorische karakter van het lint te behouden. De beoogde woningen worden dan ook landschappelijk en stedenbouwkundig ingebed binnen de structuur en het karakter van het omliggende gebied. Zo wordt qua oriëntatie en bouwstijl van de woningen rekening gehouden met de bestaande bebouwing in het gebied. Doordat het bestaande kassencomplex wordt vervangen door enkele vrijstaande woningen passend bij de bestaande bebouwing is zelfs sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

6.2.3 Conclusie

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

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De ontwikkeling van 7 nieuwe woningen op het agrarische perceel aan de Noordersingel 60a wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Gezien de beperkte omvang, de aard en kenmerken van de ontwikkeling, het huidige gebruik en de omgeving van het gebied (zoals hieronder nader beschreven) wordt de voorgenomen ontwikkeling niet als stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd. Hierdoor is een separate aanmeldnotitie niet benodigd. Wel dienen de milieueffecten van de ontwikkeling te worden beschreven in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling vindt impliciet plaats in dit plan.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van project / activiteit;
- Plaats van project / activiteit;
- Kenmerken van potentiële effecten.

De voorgenomen ontwikkeling kent een omvang van in totaal 7 nieuwe woningen. In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf, dat een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking kent. De verwachting is dan ook niet dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een significante verkeerstoename. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de huidige bebouwing en bouwmogelijkheden in de omgeving. Het betreft een reeds bestaand bebouwd gebied waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De aanwezige wegen in de directe omgeving worden ook reeds gebruikt voor de omliggende functies. Daarnaast is er geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied, en belemmert de planontwikkeling geen omliggende functies of activiteiten.

Gezien het bovenstaande, valt niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie zal leiden tot significante nadelige effecten. In het vervolg van dit hoofdstuk zijn voor verscheidene omgevingsaspecten de milieueffecten nader onderzocht en beoordeeld. Uit deze zorgvuldige afweging blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen, en daarom geen sprake is van onomkeerbare effecten. De toetsing aan de selectiecriteria uit bijlage III bij de EU-richtlijn maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. In bijlage 8 is het m.e.r.-beoordelingsbesluit opgenomen, waarin is besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld ten behoeve van dit wijzigingsplan.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden, waarop de nieuwe woningen zijn voorzien, bestemd als 'Agrarisch'. Voor deze gronden kan niet zonder meer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie, namelijk wonen. Bodemonderzoek is noodzakelijk.

Door Greenhouse Advies is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage van dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 2. Hieronder worden beknopt de belangrijkste resultaten weergegeven. Aan de DCMR is advies gevraagd, of de verschillende milieuaspecten voldoende geborgd zijn. Relevante aandachtspunten met betrekking tot bodemkwaliteit zijn hieronder verwerkt. De adviesbrief is opgenomen in bijlage 5.

Ter plaatse van het deelgebied 'deellocatie 1' uit het verkennend onderzoek (zie bijlage 2 en 3 van de rapportage) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zowel zware metalen als asbest. In het bodemonderzoek wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen waarin het geschikt maken van de locatie met het oog op de toekomstige functie (wonen) wordt beschreven. Het graven in- en (eventueel) afvoeren van de verontreinigde (grond)stromen inclusief de funderingen van de bestaande bebouwing dient onder milieukundige begeleiding BRL6000 plaats te vinden. De DCMR oordeelt hierover dat de bodemkwaliteit ter plaatse niet zonder meer geschikt is voor de bestemming 'wonen', en sanering dient te worden uitgevoerd voordat dit het geval is.

De in het kader van de toekomstige bodemsanering af te graven (verontreinigde) grond is aan de hand van het bodemonderzoek voldoende onderzocht op PFAS teneinde de grond te kunnen overdoen aan een erkend verwerker.

In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er buiten deze 'deellocatie 1' geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de beoogde werkzaamheden op of voor de toekomstige functie (wonen) van de locatie. Afgezien van dit te saneren voorterrein wordt de bodemkwaliteit op de locatie met het onderzoek in voldoende mate vastgesteld geacht.

In de adviesbrief constateert de DCMR dat niet duidelijk wordt of de kassen op de locatie nog aanwezig zijn of waren ten tijde van het onderzoek. Voor het gedeelte van de locatie waar de kassen aanwezig zijn/waren heeft nog geen asbestonderzoek plaatsgevonden. Er wordt gesteld dat hier (na sloop van de kassen) een asbestonderzoek moet worden uitgevoerd voordat een oordeel kan worden gegeven over de geschiktheid van de locatie voor de gewenste bestemming.

Daarnaast adviseert de DCMR dat gezien de aangetroffen gehalten asbest in de bodem onder de halfverhardingslaag, tijdens werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van de locatie aandacht wordt gegeven aan de aanwezigheid van verhardingslagen en/of gedempte sloten. Wanneer deze worden aangetroffen, moet onderzoek plaatsvinden. Hergebruik van materiaal kan niet zonder meer plaatsvinden.

Verder is de halfverhardingslaag zelf niet onderzocht. Mogelijk is deze ook verontreinigd met asbest. De halfverhardingslaag wordt niet gezien als grond, waardoor de kwaliteit van dit materiaal niet van invloed is op de geschiktheid van de locatie. De DCMR adviseert dat wanneer de locatie bouwrijp wordt gemaakt, bij het herschikken en/of afvoeren van het materiaal wel gekeken wordt naar eventuele verontreiniging met asbest.

Ook het materiaal (niet zijnde grond) uit niet-asbesthoudende stortlagen op de locatie kan niet zonder verdere restricties worden hergebruikt op de locatie en dient in beginsel te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

7.3.3 Conclusie

Voor een deel van het plangebied ('deellocatie 1' uit het bodemonderzoek) wordt geadviseerd om een saneringsplan op te stellen, en dient een sanering te worden uitgevoerd alvorens de locatie geschikt bevonden kan worden voor de bestemming 'wonen'. Daarnaast dient na de sloop van de kassen voor het gedeelte van de locatie waar de kassen aanwezig waren een asbestonderzoek te worden uitgevoerd voordat de geschiktheid van de locatie voor de gewenste bestemming kan worden beoordeeld. Daarbuiten vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Wel zijn nog enkele aanbevelingen gedaan met betrekking tot het bouwrijp maken en de verwerking van materiaal.

7.4 Geluid

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

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

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszones van de Noordeindseweg. Langs deze weg geldt een zone van 200 m (2x1 rijstroken, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Hogere waardenbeleid gemeente Lansingerland

In de situatie dat woningen een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet worden getoetst aan de voorwaarden die zijn neergelegd in de gemeentelijke geluidsnota 'Beleidsnota Hogere Waarden'.

De Wgh schrijft een aantal onderzoeksverplichtingen voor:

- Er moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting. Indien van toepassing wordt tevens de doeltreffendheid van de benodigde maatregelen onderzocht;
- De voorkeurswaarde moet in acht worden genomen;
- Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten maatregelen worden onderzocht waarmee deze waarde alsnog kan worden bereikt.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt op grond van artikel 110a Wgh rekening gehouden met cumulatie van geluid. In het beleid is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting per aanvraag wordt beoordeeld.

7.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven.

In dit wijzigingsplan “Noordersingel 60a” worden maximaal 7 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn binnen de zone van de Noordeindseweg gelegen zodat akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook aandacht besteed aan het verkeer op de 30 km-weg ten westen van dit wijzigingsplan; te weten de Noordersingel.

Uit het onderzoek blijkt dat vier woningen in dit wijzigingsplan een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Noordeindseweg. Het verkeer op de Noordersingel veroorzaakt geen geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

In het geval het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet doelmatig is of stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard, is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen. Aangezien de toepassing van een stiller wegdek ter hoogte van dit wijzigingsplan niet mogelijk is, omdat op de Noordeindseweg meerdere in- en uitritten uitkomen op de weg én vanwege de stroomfunctie van de Noordeindseweg een verlaging van de rijsnelheid of een verlaging van de verkeersintensiteit ook niet mogelijk is én vanuit stedenbouwkundig oogpunt een scherm tussen de weg en de nieuwe woningen niet wenselijk is, is het vaststellen van hogere waarden onvermijdelijk. Er dient daarom getoetst te worden aan het hogere waarden beleid. Uit het onderzoek blijkt dat elk van de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld een geluidsluwe gevel heeft en een buitenruimte heeft waar de geluidsbelasting 58 dB of lager is. Er wordt daarom voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

De hogere waarde procedure is gestart door middel van de terinzagelegging van het ontwerp hogere waarden besluit gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, moet de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen worden afgestemd op de berekende geluidsbelasting. Dit onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt uitgevoerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen.

7.4.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er wordt echter wel voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. De procedure voor het besluit omtrent hogere waarden is gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bij het ontwerp wijzigingsplan. Het besluit hogere waarden is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen de geluidwering van de gevels te worden afgestemd op de berekende geluidsbelasting.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau

die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.5.2 Onderzoek

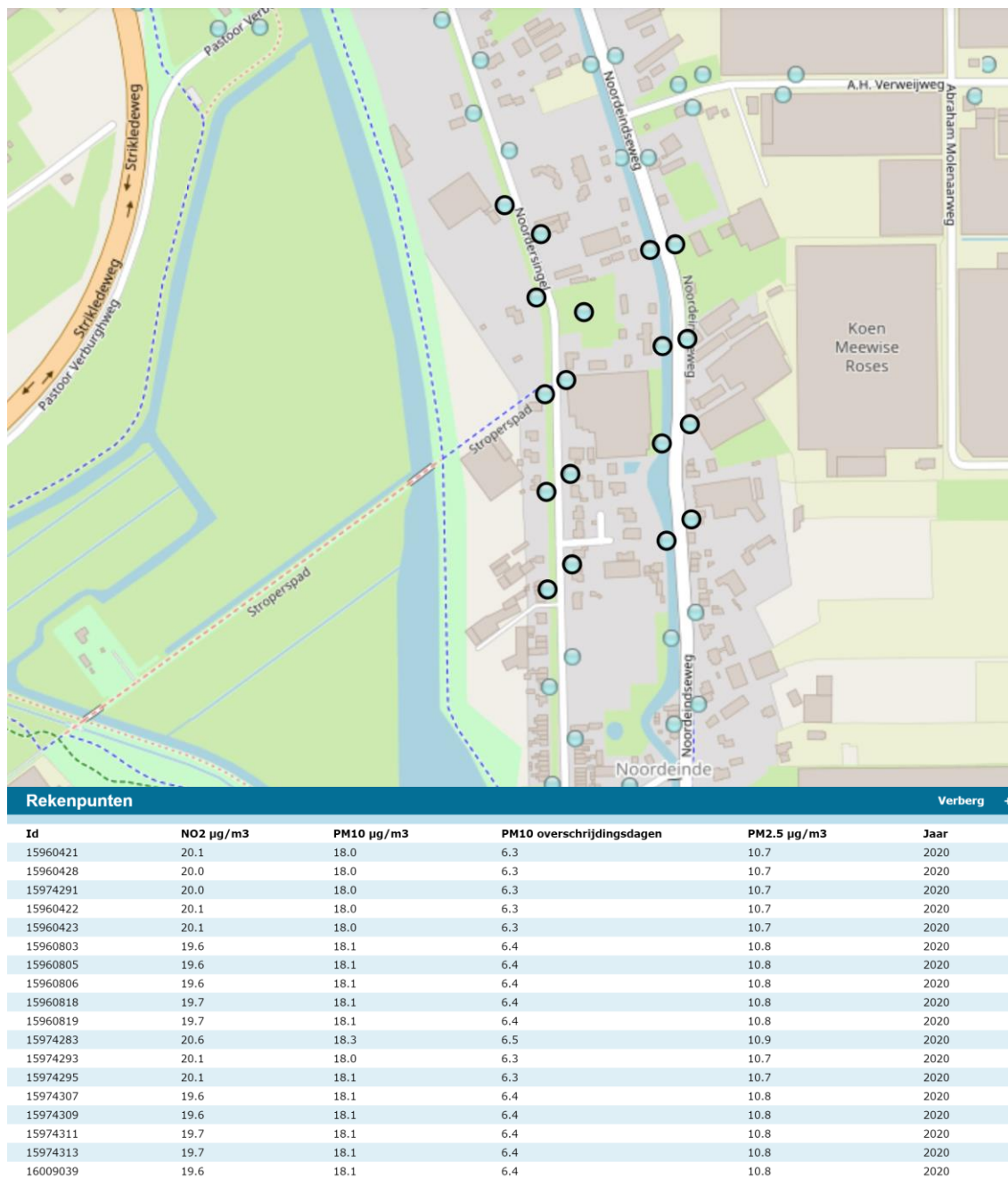
Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van 7 woningen is een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hieronder daar bovenop aandacht besteed aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij het plangebied.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Noordersingel en Noordeindseweg) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en

de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO_2 , PM^{10} en $\text{PM}^{2.5}$, peiljaar 2020 (opgelichte punten zijn opgenomen in de tabel) (Bron: NSL-monitoringstool).

7.5.3 Conclusie

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit wijzigingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 7.2: Richtafstanden VNG-brochure.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

Bij een wijzigingsplan dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de realisatie van 7 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal relevante (bedrijfs-)bestemmingen gelegen. Bij al deze bestemmingen is het zo dat op een kleinere afstand, dan de voorgenomen woningen zijn voorzien, reeds woningen zijn gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht voor een goed woon- en leefklimaat en de beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Ten noorden van het plangebied liggen bedrijfsbestemmingen met een functieaanduiding tot en met milieucategorie 3.1 en 3.2, op respectievelijk tenminste 110 en 150 meter afstand. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich nog enkele bedrijfsbestemmingen zonder aanduiding, waar het betreffende bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk maakt. Deze liggen op minimaal 40 en 150 meter respectievelijk van voorliggend plangebied. Deze afstanden zijn allen hoger dan de richtafstanden aangegeven in de VNG-tabel.

Om deze reden worden geen belemmeringen verwacht en is onderzoek niet benodigd. Het aspect milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

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

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

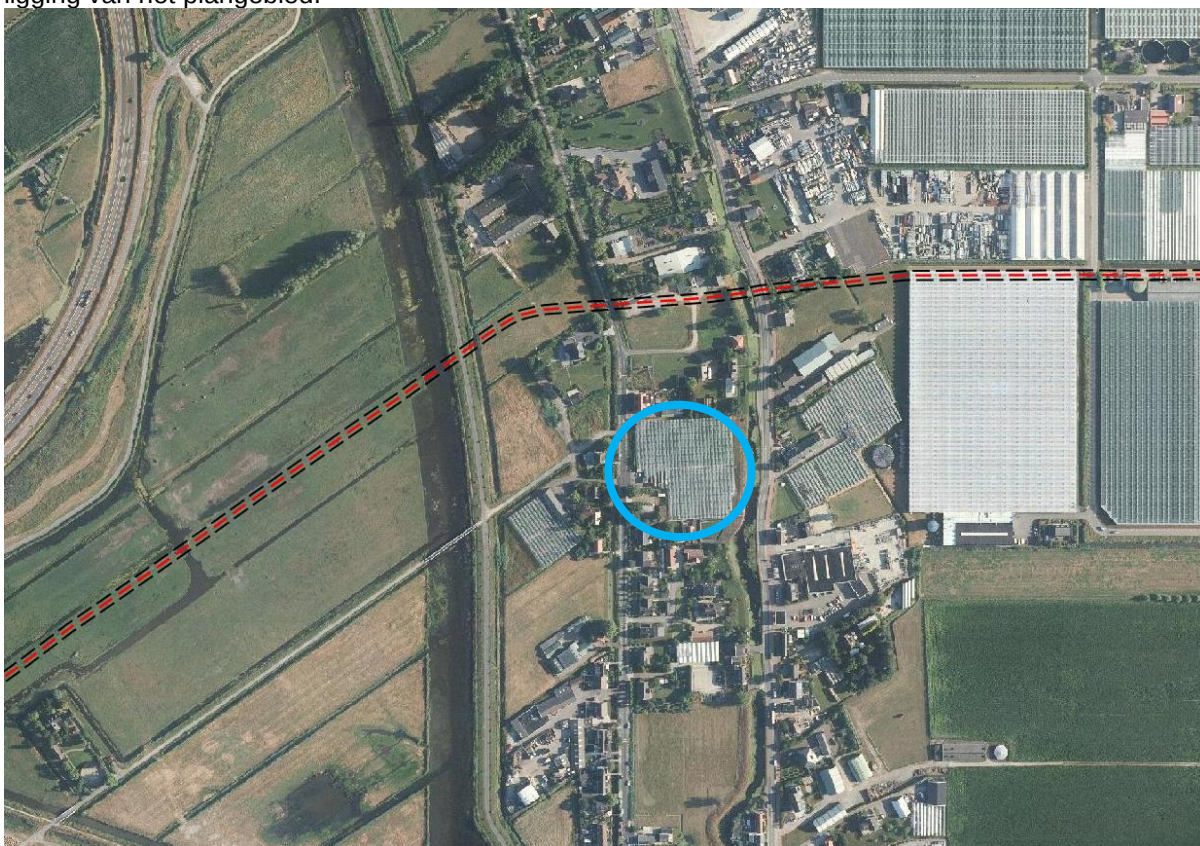
7.7.2 Onderzoek en conclusie

Risicobronnen

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart is de volgende risicobron in de omgeving aanwezig:

- CO₂ leiding van OCAP Trading B.V.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding 7.3: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel).

Op de risicokaart is te zien dat circa 100 meter ten noorden van het plangebied een CO₂ leiding van OCAP Trading B.V. is gelegen. Het Bevb is van toepassing op CO₂ leidingen. Naar aanleiding van ontwikkelingen nabij dezelfde CO₂ leiding in Zoetermeer is in 2007 door RIVM en TNO uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's en effecten van vrijkomend CO₂ bij een leidingbreuk. Hierbij is door het RIVM geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter vanuit het hart van een ondergrondse buisleiding. VROM onderschrijft dit onderzoek en deze conclusie (brief VROM, datum 24-08-2007, kenmerk DGM/EV2007082989). Ook recenter onderzoek aan de CO₂ leiding (Tebodin, documentnummer 3413682, 7 april 2014) bevestigt dit.

Beschrijving zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van

een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Vluchtmogelijkheden

Vanaf het plangebied kan gevlucht worden naar de Noordersingel. Hier vandaan kan men van de risicobron af naar het zuiden vluchten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Algemeen

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

Ook is risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners zeer belangrijk. De bewoners dienen op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de risicobron CO₂ leiding van OCAP Trading B.V. De risicobron vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

7.8 Overige belemmeringen

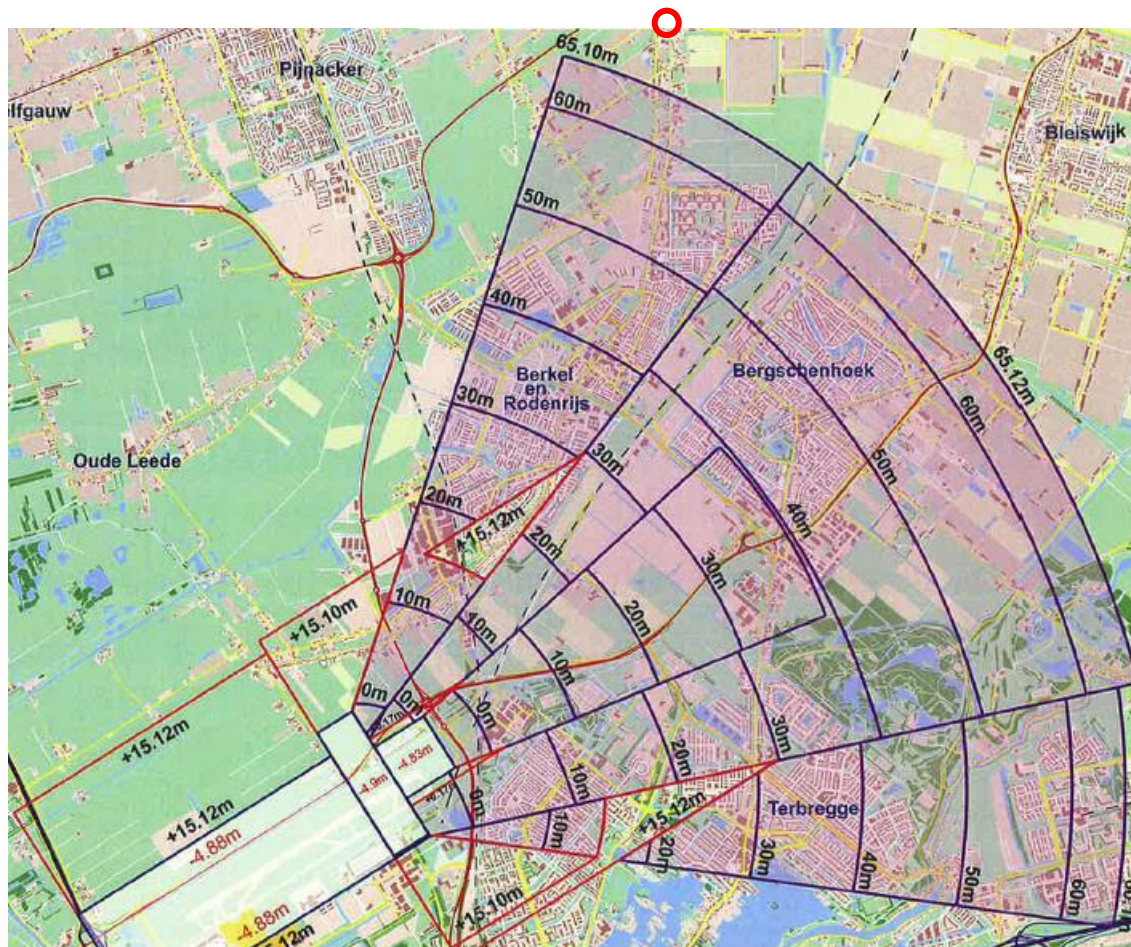
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.4). Het is daarom niet nodig een beschermende regeling in het plan op te nemen.



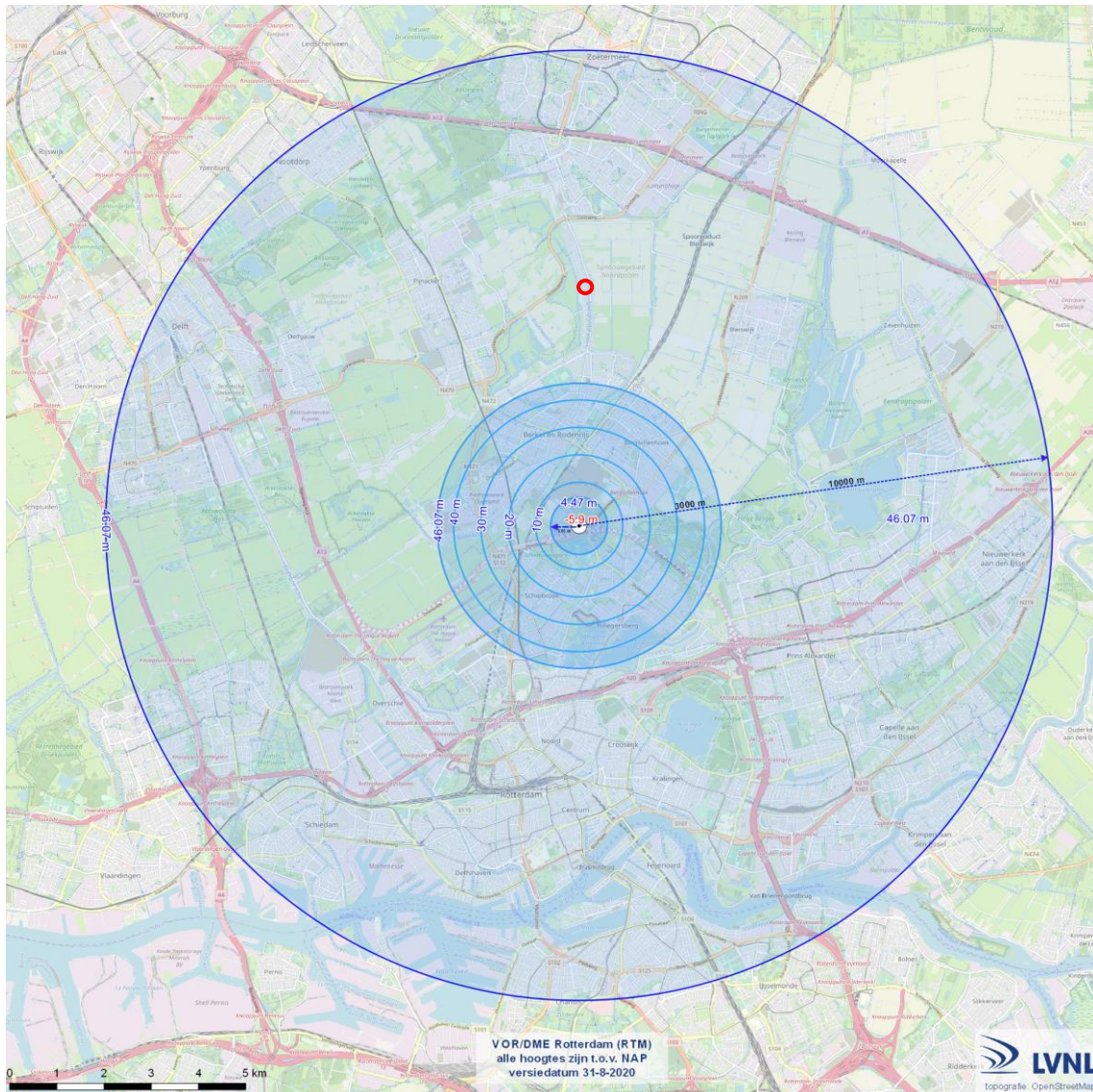
Afbeelding 7.4: toetsingsvlakken ILS 24.

Akoestiek

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'akoestiek' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 46,07 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.5). Het plangebied is niet binnen het genoemde toetsingsvlak VOR/DME van 3 km gelegen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.5: toetsingsvlak VOR/DME.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Zoals blijkt uit afbeelding 7.6 ligt het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit wijzigingsplan.



Afbeelding 7.6: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Lansingerland Duurzaam (Duurzaamheidsvisie)

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling

In het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) zijn de richtlijnen aangegeven voor alle ruimtelijke nieuwbouwprojecten, op de drie focusthema's energie, circulaire grondstoffen en klimaatadaptatie. Per thema zijn de minimale criteria voor de te realiseren duurzaamheidsprestaties aangegeven. Daarbij is een 'aanvullend niveau' en 'verbeterd aanvullend niveau' aangegeven. Hoewel het gaat om een richtlijn, dient per ontwikkelingsproject te worden bekeken (in de planontwikkeling of bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst) hoe wordt aangesloten bij de in het DGO genoemde criteria en duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij dient het 'verbeterd aanvullend niveau' het streven te zijn, maar tenminste op het minimale niveau tel worden ontwikkeld.

Actieprogramma Realistisch Duurzaam

Het actieprogramma is een uitwerking van de startnotitie Realistisch Duurzaam, die de gemeenteraad op 23 april 2015 vaststelde. Die notitie straalde ambitie uit: Lansingerland wil een energieneutrale, klimaatbestendige gemeente worden, waarin op een zo duurzaam mogelijke manier met grondstoffen wordt omgegaan. De notitie stelt ook dat het in de eerste

plaats de mensen zijn die deze ambitie moeten waarmaken. Gemeente, bewoners en ondernemers in Lansingerland slaan de handen ineen om dit te bereiken. De gemeente geeft daarin niet alleen het goede voorbeeld, maar krijgt ook een nieuwe rol; als coproducent geeft de gemeente ruimte aan initiatieven van buitenaf, zetten ze in op kennisdeling en stellen ze waar nodig kaders.

Het actieprogramma Realistisch Duurzaam bestaat uit drie programmalijnen:

- Programma 1: Aansluiten bij ontwikkelingen (buiten)
- Programma 2: Zelf actief meedoen (binnen)
- Programma 3: Nieuwe stromen (energietransitie)

In de startnotitie zijn naast de drie programmalijnen ook inhoudelijke speerpunten benoemd: grondstoffen, energie en klimaatadaptatie. De realisatie van deze speerpunten komt in elke programmalijn en in de projecten daarbinnen terug.

7.9.2 Onderzoek en conclusie

De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Daarnaast worden de nieuwe woningen gebouwd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van exploitatieplan is niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt zodoende voldoende gewaarborgd geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in de realisatie van een zevental woningen op de locatie van een kassencomplex. Met het nieuwbouwplan wordt een kwaliteitsverbetering geboekt. Bovendien was de ontwikkeling in het moederplan al mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het moederplan. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt in de wijzigingsprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Het wijzigingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het wijzigingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. De handhaafbaarheid van een wijzigingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van (algemene) afwijkings- en wijzigingsregels) wordt ingespeeld op de toekomstige

ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 die in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerp wijzigingsplan voor advies toegezonden aan de belanghebbende instanties:

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

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota vooroverleg, die als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. Van de reacties die hebben geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan wordt hieronder kort verslag gedaan.

DCMR Milieudienst Rijnmond:

De DCMR heeft beoordeeld dat de milieuaspecten naast het aspect 'bodem' voldoende in beeld zijn gebracht in de toelichting van het wijzigingsplan (zie bijlage 5). Wat betreft het aspect 'bodem' heeft de DCMR enkele aanvullende aandachtspunten aangegeven, die in de toelichting van het plan zijn verwerkt:

- Voor een deel van de locatie is de bodemkwaliteit niet zonder meer geschikt voor de bestemming 'wonen'. Hiervoor moet een sanering worden uitgevoerd voordat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemming 'wonen'.
- Voor het gedeelte van de locatie waar de kassen aanwezig zijn (geweest) moet (na sloop van de kassen) een asbestonderzoek worden uitgevoerd voordat een oordeel kan worden gegeven over de geschiktheid van de locatie voor de gewenste bestemming.
- Wanneer de locatie bouwrijp wordt gemaakt, moet bij het herschikken en/of afvoeren van het materiaal wel gekeken worden naar eventuele verontreiniging met asbest.
- Tijdens werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van de locatie, moet aandacht worden gegeven aan de aanwezigheid van verhardingslagen en/of gedempte sloten.

Hoogheemraadschap van Delfland:

Het Hoogheemraadschap van Delfland gaf aan dat in het voorontwerp wijzigingsplan op onderdelen het waterbelang nog onvoldoende geborgd was, en onvoldoende invulling was gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Hiertoe adviseerde het hoogheemraadschap enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting (zie bijlage 4). Deze zijn overgenomen in de waterparagraaf. Zo is een alinea met betrekking tot het 'standstill-beginsel' en over klimaatadaptatie toegevoegd.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele wijzigingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en/of aanvullingen volgend uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan, evenals ambtshalve wijzigingen.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van

het wijzigingsplan is in de Staatscourant geplaatst en is ook via elektronische weg gebeurd. 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.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 26 november 2020 t/m 6 januari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving). De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, die als bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen.

9.3 Vaststellingsfase

De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen zijn doorgevoerd, evenals enkele (ondergeschikte) ambtshalve wijzigingen. Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens op 2 februari 2021 het wijzigingsplan vastgesteld. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag nadat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.