

***Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012,
deelplan 10”***



18 augustus 2015

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0104U04-VAST

Werknummer: 124.402.43

Datum: 18 augustus 2015

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	19 januari 2015		
Voorontwerp	17 maart 2015		
Ontwerp	26 mei 2015		
• Ter inzage	3 juni 2015 – 14 juli 2015		
Vast te stellen	18 augustus 2015		
Vastgesteld	18 augustus 2015		

Projectleider gemeente:

Drs. Reint Honders

Projectleider KuiperCompagnons:

Mr. Rogier Begheyn

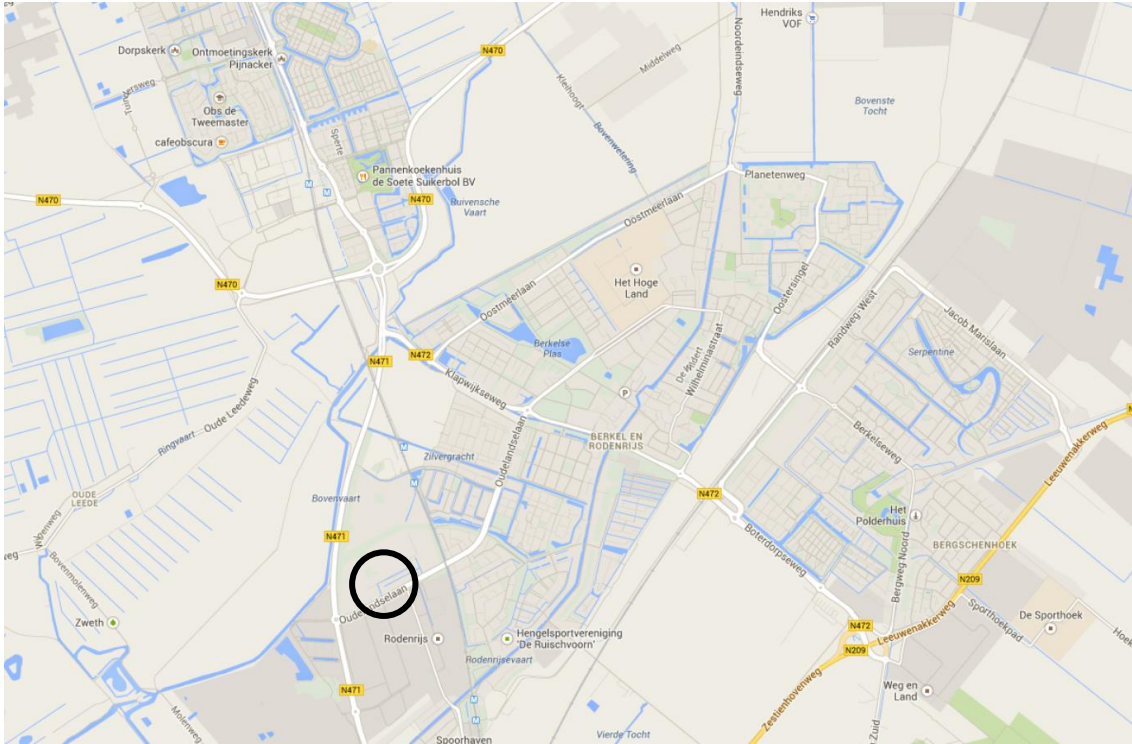
TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doel van het plan	1
1.2. Bij het plan behorende stukken	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4. Bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012"	1
1.5. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Algemeen	5
2.2. Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving	5
2.3. Archeologie en cultuurhistorie	6
2.4. Natuur	8
2.5. Planologisch relevante kabels en leidingen	12
2.6. Milieuaspecten	12
2.7. Water	24
2.8. Overige belemmeringen	30
3. BELEIDSKADER	33
3.1. Rijksbeleid	33
3.2. Provinciaal beleid	34
3.3. Gemeentelijk beleid	34
3.4. Conclusie	37
4. PLANBESCHRIJVING	39
5. JURIDISCHE TOELICHTING	41
5.1. Inleiding	41
5.2. Regels	41
5.3. Verbeelding	41
5.4. Procedurele aspecten	44
6. UITVOERBAARHEID	45
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2. Economische uitvoerbaarheid	45

Separate bijlagen bij de toelichting

- *Bijlage 1:* bestemming 'Wonen – Uit te werken' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012".
- *Bijlage 2:* Quickscan flora en fauna in het kader van twee uitwerkingsplannen voor de ontwikkellocatie "Westpolder/Bolwerk" in Berkel en Rodenrijs en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. november 2014
- *Bijlage 3:* KuiperCompagnons, Bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' Verkennend milieuonderzoek, d.d. 24 oktober 2011
- *Bijlage 4:* Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Terra Milieu, projectnummer: Tm2014.290BVO+ABO, d.d. 12 december 2014
- *Bijlage 5:* Verkennend bodemonderzoek, asbest in bodem, Terra Milieu, projectnummer: Tm2014.455, d.d. 12 december 2014
- *Bijlage 6:* Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'Uitwerkingsplannen 'Westpolder/Bolwerk 2012; deelplan 7, bouwstroom 1' en 'Westpolder/Bolwerk 2012; deelplan 10', KuiperCompagnons, d.d. mei 2015
- *Bijlage 7:* Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen uitwerkingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10", gemeente Lansingerland, d.d. 26 mei 2015
- *Bijlage 8:* Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, gemeente Lansingerland, d.d. 18 augustus 2015
- *Bijlage 9:* Nota zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10", gemeente Lansingerland, d.d. 18 augustus 2015



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband (bron kaartbeeld: Google maps)



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied ingezoomd (bron luchtfoto: Google Earth)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van het plan

Ten westen van de kern Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, wordt de nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk ontwikkeld. Voor een gedeelte van Westpolder/Bolwerk is in het geldende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” een uit te werken bestemming opgenomen.

Het voorliggende uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” is een uitwerking van een deel van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming “Wonen – Uit te werken”. Dit uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor 30 woningen aan de zuidwestkant van Westpolder/Bolwerk, waarvan een deel reeds bestaand is. In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting op de ontwikkeling gegeven.

1.2. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn opgenomen in een verbeelding. Hierbij 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 verbeelding en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen deelplan 7 van Westpolder/Bolwerk en bestaat uit het voormalige tuinderslint langs de Industrieweg/Veilingweg ten noorden van de Oudelandse laan. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

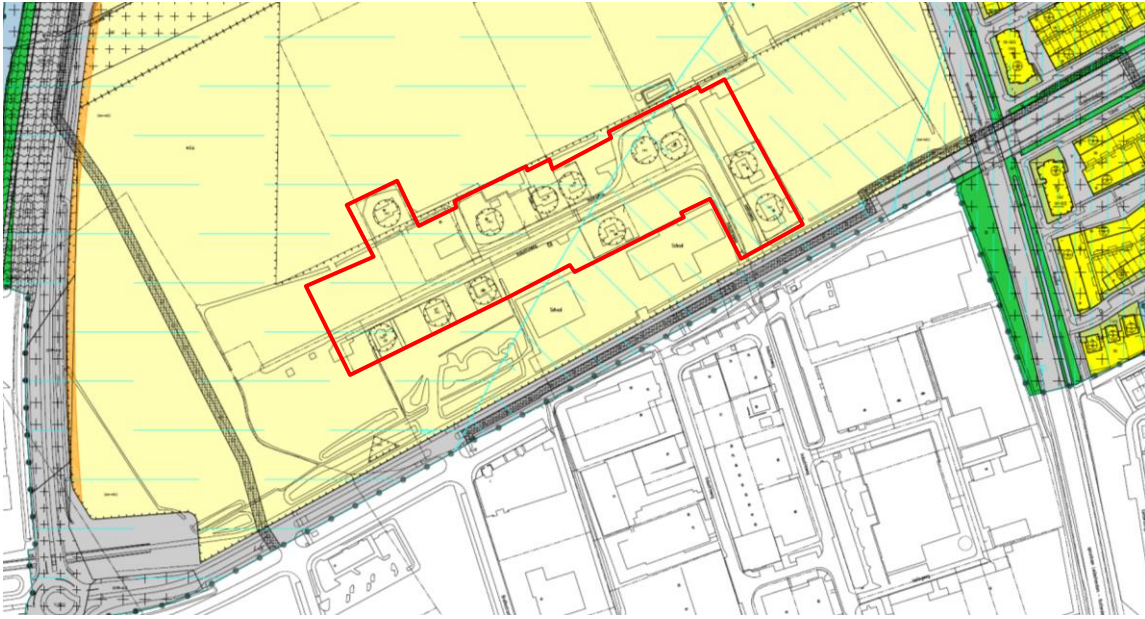
- in het noorden en oosten: het nog te ontwikkelen (woon)gebied deelplan 7, waarvan de basisschool ‘Westpolder 3’ een eerste voorbode is;
- in het zuiden: deelplan 7, bouwstroom 1;
- in het westen: de hoofdverkeersontsluiting voor deelplan 7, de Louis d’Orlaan.

In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied aangegeven.

1.4. Bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”

Het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is door de gemeenteraad van Lansingerland vastgesteld op 28 maart 2013. Burgemeester en wethouders geven met dit uitwerkingsplan toepassing aan de in artikel 23 (‘Wonen – Uit te werken’) opgenomen uitwerkingsverplichting. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in afbeelding 1.3.

In artikel 23.3 zijn de uitwerkingsregels opgenomen die gelden voor de gronden met de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’. Volledigheidshalve zijn de uitwerkingsregels als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.



Afbeelding 1.3.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' met ligging plangebied in rood

Toetsing aan de uitwerkingsregels

De uitwerking in dit uitwerkingsplan gebeurt op basis van de bestemming "Wonen – Uit te werken" uit het geldende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012".

Algemene uitgangspunten

In de uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen – Uit te werken" (artikel 23.3) is opgenomen dat binnen de bestemming ten minste 1.000 woningen en mogen ten hoogste 1.700 woningen worden gebouwd (artikel 23.3.1 sub a), waarvan ten minste 20% in de sociale sector worden gebouwd (artikel 23.3.1 sub b). Van het aantal woningen mag ten hoogste 25% als gestapelde woningen worden gebouwd. Voor het overige dienen eengezinswoningen te worden gebouwd (artikel 23.3.1 sub e). Daarnaast dient ten minste 60% van de bebouwing te bestaan uit ten hoogste twee bouwlagen met kap. Voor het overige is hogere bebouwing toegestaan, waarbij voor eengezinswoningen een maximum van drie bouwlagen met een kap geldt (artikel 23.3.1 sub f). De onderhavige uitwerking past binnen deze uitwerkingsregels.

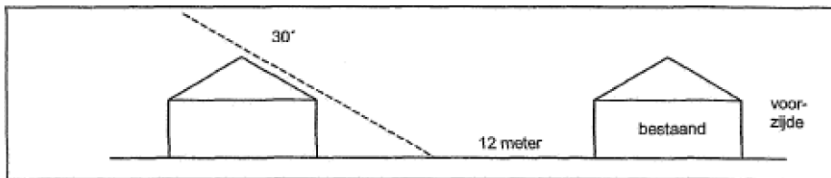
Voor het plangebied dient bij de uitwerking te worden uitgegaan van het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu, passend binnen het dorpse karakter van Berkel en Rodenrijs en dat aansluit bij het reeds gerealiseerde woongebied binnen Westpolder en Bolwerk (artikel 23.3.2 sub a). Het voorliggende plangebied wordt gevormd door een bestaande enclave binnen de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk. Het bebouwingslint wordt aangevuld met enkele nieuwe woningen, in aansluiting op de bestaande bebouwing. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het behoud van de ruimtelijke karakteristiek, het versterken van het landelijk profiel en een diversiteit in kavels en bebouwing. Dit wordt onder andere gewaarborgd door slechts in beperkte mate te verdichten, waarbij een informele structuur met verspringende rooilijn en een groene uitstraling wordt nagestreefd. Daarmee sluit de voorliggende ontwikkeling aan bij het dorpse karakter van het bestaande bebouwingslint.

Bij de realisatie van het woongebied wordt, in het verlengde van het bovenstaande, gestreefd naar de realisatie van een woongebied welke qua ruimtelijke karakteristiek aansluit bij de bestaande dorpse karakteristiek van de gemeente Lansingerland en het karakter van het

bebouwingslint in het bijzonder. Bij de ontwikkeling en realisatie van het plan zal daarbij worden gestreefd naar een grote mate van differentiatie in bebouwing en wordt specifiek aandacht gegeven aan een ontwikkeling met herkenbare woonmilieus met een grote mate van individualiteit van de afzonderlijke woningen/woonblokken (artikel 23.3.2 sub b). Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin.

Bij woningen is beroep aan huis en - na afwijking door het bevoegd gezag - bedrijf aan huis mogelijk conform de regeling die is neergelegd in artikel 20.4.3 en 20.4.4 (beroep aan huis) en 20.5.1 (bedrijf aan huis) van het moederplan. De voorgenoemde regeling is overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.

Bij de inrichting van het plangebied zal aan de achterzijde van woningen die reeds op 4 oktober 2001 bestonden een belemmeringshoek van 30 graden, gemeten uit een afstand van 12 meter uit de op genoemde datum bestaande achtergevel worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van nieuwe bebouwing, één en ander overeenkomstig afbeelding 1.4. Bij de inrichting van het voorliggende plangebied is de voorgenoemde norm in acht genomen. Daarnaast is de voorgenoemde regeling geborgd in de regels van dit uitwerkingsplan.



Afbeelding 1.4.: belemmeringshoek bestaande woningen.

Algemene uitgangspunten woongebied Bolwerk

De bestaande woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” voorzien van de functieaanduiding ‘wonen’. De woonpercelen met deze aanduiding dienen bij de uitwerking van het gebied planologisch ingepast te worden. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een conserverende regeling voor de bestaande woningen. Daarmee is de planologische inpassing gewaarborgd.

Het handhaven van de kleinschalige karakteristiek in het centrale deel van het Bolwerk in aansluiting op de bestaande karakteristiek van de aldaar aanwezige en ruimtelijk in te passen woonfuncties. De Industrieweg en Veilingweg worden aangevuld met enkele nieuwe woningen, in aansluiting op de bestaande (woon)bebouwing. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het behoud van de ruimtelijke karakteristiek, het versterken van het landelijk profiel en een diversiteit in kavels en bebouwing. De onderhavige uitwerking past daarmee binnen de voorgenoemde uitwerkingsregel.

Overige uitwerkingsregels

In de artikelen 23.3.5 tot en met 23.3.9 van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” zijn diverse thematische uitwerkingsregels opgenomen, onder meer gericht op de (milieu)aspecten verkeer, water, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. Deze aspecten worden in paragraaf 2.6 en 2.7 van deze toelichting behandeld. Daaruit blijkt dat voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van het moederplan.

1.5. Leeswijzer

De toelichting op het uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het gebied. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied en vindt een inventarisatie plaats van de aanwezigheid van flora en fauna en cultuurhistorische en archeologische waarden. Tenslotte wordt een aantal milieuaspecten nader bezien, waaronder bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader.
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plangebied.
- Hoofdstuk 5 verschaft een toelichting op de juridische methodiek van het plan, de verbeelding en de regels.
- Hoofdstuk 6 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied.

2.2. Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

Het plangebied maakt deel uit van de nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk, waarvan het oostelijke deel grotendeels gerealiseerd is en het westelijk deel de komende jaren ontwikkeld zal worden. Voordat gestart werd met de ontwikkeling van de wijk Westpolder/Bolwerk was de polder grotendeels in gebruik voor agrarische activiteiten. In het kader van de VINEX-taakstelling is in 2001 gestart met bouwen. De laatste woningen worden naar verwachting in 2025 opgeleverd.

Het plangebied is in het zuidwesten van Westpolder/Bolwerk gelegen, ten noorden van de Oudelandselaan en het bedrijvenpark Oudeland, en omvat de (woon)percelen aan weerszijden van de Industrieweg en Veilingweg. De Veilingweg en Industrieweg zijn in de jaren zestig aangelegd als tuinderslint midden in de polder Oudeland. Het gebied rondom het tuinderslint groeide uit tot kassengebied met aan de zuidzijde een bedrijventerrein. Het gebied werd ontsloten vanaf de Rodenrijseweg via de veiling. Door de aanleg van de Oudelandselaan werden de Veilingweg en Industrieweg geknipt en ontstond er een los stukje lint. Het bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Oudelandselaan en het tuinderslint met kassen en woonbebouwing aan de noordzijde. In de afgelopen jaren is er meer woonbebouwing toegevoegd, waardoor het lint meer en meer een woonbestemming heeft gekregen. De woningen worden ontsloten via de Oudelandselaan.



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied

De landschappelijke drager van het plangebied is de watergang met groene, smalle oevers en enkele wilgen. Het landelijke karakter wordt versterkt door het smalle wegprofiel tussen het water en de voortuinen van de thans aanwezige woningen. De bestaande kavels aan de Veilingweg en Industrieweg zijn wisselend in afmetingen en invulling. Over het algemeen zijn de kavels ruim opgezet met daarop een hoofdgebouw en enkele bijgebouwen. De ruimte rondom de gebouwen is groen ingericht. Door de wisselende oriëntatie van de woningen en diversiteit in kavelmaten is sprake van een grillige rooilijn, hetgeen beeldbepalend is voor het gebied. De

bebouwing verschilt daarnaast sterk in breedtemaat, waardoor sprake is van een afwisselend straatbeeld, zonder repeterende bebouwingswanden. De eenheid is te vinden in de ruimtelijke setting en de beperkte hoogteopbouw van de woningen, hoofdzakelijk bestaande uit 1 laag met kap.

Deze ruimtelijke karakteristiek maakt dat het (voormalige) tuinderslint een tegenhanger van de rest van de nieuwbouwontwikkelingen in Westpolder/Bolwerk is.



Afbeelding 2.2: huidige situatie plangebied

2.3. Archeologie en cultuurhistorie

2.3.1. Archeologische waarden

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz wijzigde een deel van de Monumentenwet 1988, waardoor deze wet het volgende regelt: de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

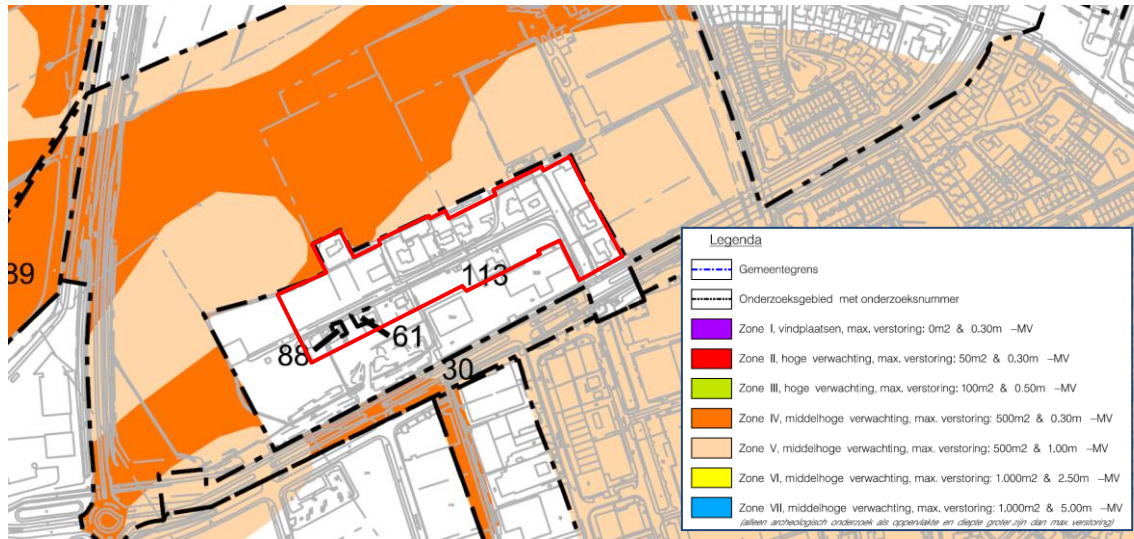
Archeologische beleidsadvieskaart

De gemeente Lansingerland heeft een archeologische beleidsadvieskaart¹. Voor de gebieden waar in het verleden al uitgebreid archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden hoeft geen nieuw archeologisch onderzoek meer plaats te vinden. In het kader van de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk heeft ter plaatse van het voorliggende plangebied reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden². Omdat de gronden ter plaatse zijn vrijgegeven voor verdere

¹ Archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Lansingerland 28 augustus 2012, vastgesteld 28 maart 2013

² Archisonderzoeksmeldingsnummer 25324, rapport 2009g

ontwikkeling, is in het vigerende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet benodigd.



Afbeelding 2.3.: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (versie d.d. 28-08-2012) , waarbij het uitwerkingsgebied rood is omkaderd.

Conclusie

Uit de archeologische beleidsadvieskaart (en eerder archeologisch onderzoek) blijkt dat er geen archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

2.3.2. Cultuurhistorie

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. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

In de Nota Cultuurhistorie Plus is Westpolder/Bolwerk aangeduid als “woongebied na 1985”. Bij de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk wordt het benutten van de cultuurhistorische gegevens als mogelijkheid gezien om het beoogde dorps karakter te versterken. Hierbij wordt het begrip cultuurhistorie in ruime zin opgevat. Het gaat hier om al die zaken die iets vertellen over de historisch ruimtelijke structuur van het gebied en daardoor een bijdrage leveren aan het gegroeide karakter van het gebied. Het gaat hierbij onder meer om de verkavelings- en ontwateringsstructuur. Deze historische ruimtelijke structuur dient als drager voor de algehele ontwikkeling van de wijk.

De Veilingweg en Industrieweg zijn in de jaren zestig aangelegd als tuinderslinten in de polder Oudeland, waarbij de watergang met groene, smalle oevers een belangrijke landschappelijke drager vormt. Het lint wordt getypeerd door een diversiteit aan bebouwing, grillige rooilijn en een

groene uitstraling. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt diverse nieuwe woonpercelen aan het oude tuinderslint mogelijk, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande karakteristiek. Belangrijk uitgangspunt is dat de (nieuwe) woning ten opzichte van elkaar verspringen, waardoor de grillige rooilijn gewaarborgd wordt. Tevens wordt een hoge mate van diversiteit in woningtypologie en gevelbreedte nagestreefd, hetgeen passend is bij het karakter van het lint. Zodoende wordt recht gedaan aan de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de Veilingweg en Industrieweg.

2.4. Natuur

2.4.1. Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermd soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een uitwerkings-/bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermd soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een uitwerkings-/bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
2. Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
3. Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast sprake is van één van de volgende belangen:
 - a. de bescherming van flora en fauna;
 - b. de volksgezondheid of openbare veiligheid;

c. dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009³.

4. Beschermd inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen⁴. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw niet (kunnen) worden ontzien, geldt dat het niet nodig is ontheffing aan te vragen als:

- de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven), en:
- de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen binnen of buiten het plangebied niet verstoord worden.

Hetzelfde geldt voor de bestaande voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaats van vogels, met als extra toets dat aangetoond moet worden dat verstoring niet van wezenlijke invloed is op de populatie.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. 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.

Gebiedsbescherming

Het voormalig Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; het huidige Ministerie van Economische Zaken) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op beschermde

³ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁴ Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

2.4.2. Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk is onderzoek uitgevoerd naar het aspect flora en fauna. Op basis van het verrichte onderzoek kan geconcludeerd worden dat beschermde dier- en plantsoorten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Bij het opstellen van de uitwerkingsplannen, wanneer de precieze inrichting bekend is, is voor enkele delen van het plangebied wel een aanvullende effectstudie noodzakelijk. Gelet hierop is in het kader van het voorliggende uitwerkingsplan een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten besproken, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens de quickscan geen sporen, of andere aanwijzingen die duiden op aanwezigheid van zwaardere beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Het plangebied biedt ook geen geschikt leefgebied voor deze soortgroep. Voor grondgebonden zoogdieren gelden op dit moment geen verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

In het voorliggende plangebied wordt geen bebouwing gesloopt, ook worden er geen bomen geroid. De aantasting van vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen kan dan ook worden uitgesloten. Tevens zullen er als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen geen vliegroutes en/of een significant deel van het jachtbiotoop voor vleermuizen verdwijnen of anderszins worden aangetast. Er gelden op dit moment geen verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel zijn de bestaande woningen in het plangebied potentieel geschikt als verblijfsplaats. Indien de bestaande woonhuizen alsnog worden gesloopt, dienen de betreffende gebouwen voorafgaand aan de sloop volgens het vleermuisprotocol te worden onderzocht op de daadwerkelijke functie ervan voor vleermuizen.

Vogels

Het plangebied is van belang voor algemeen beschermde vogelsoorten. Voor de bescherming van vogelnesten geldt artikel 11 van de Flora- en faunawet, dat luidt:

“Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren”.

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest, of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten, voor eenmalig gebruik, vallen alleen tijdens het broedseizoen (grovweg half maart-half juli, soortspecifiek) onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten wordt aanbevolen om versturende werkzaamheden, zoals het slopen van bebouwing, het kappen van bomen en rooien van onderbegroeiing, buiten de broedtijd van vogels uit te voeren. Indien toch binnen de broedtijd van vogels gewerkt wordt, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden door een ecologisch

⁵ Quickscan flora en fauna in het kader van twee uitwerkingsplannen voor de ontwikkellocatie “Westpolder/Bolwerk” in Berkel en Rodenrijs en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. november 2014

deskundige te worden aangetoond dat er geen broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn.

Een (beperkt) aantal soorten, waaronder de Huismus, bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Verblijfplaatsen van deze vogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Vogels met een vaste verblijfplaats zijn tijdens het veldbezoek niet in het plangebied aangetroffen. Er gelden voor vogels met een vaste verblijfplaats op dit moment geen beperkingen in het kader van de Flora- en faunawet. Indien de huidige woonhuizen alsnog worden gesloopt, dient voorafgaand aan de sloop de daadwerkelijke functie van de betreffende gebouwen voor de Huismus aanvullend te worden onderzocht. Indien er vaste verblijfplaatsen van de Huismus in het plangebied aanwezig zijn en de functionaliteit hiervan in het geding komt, dient voor deze soort alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Amfibieën en reptielen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën en reptielen in het plangebied aangetroffen. Binnen het plangebied is bovendien geen potentieel leefgebied voor de zwaarder beschermde Rugstreeppad (een soort waarvan bekend is dat deze in de omgeving van het plangebied voorkomt) aanwezig.

Vissen

In de aanwezige watergangen zijn geen zwaarder beschermde vissen aangetoond. Wel zijn de volgende algemene vissoorten aangetroffen: Baars, Blankvoorn, Driedoornige stekelbaars, Karper, Kroeskarper, Tiendoornige stekelbaars en Zeelt.

Ongewervelden

In de aanwezige watergangen zijn verschillende schijfhorens aangetroffen, namelijk de Draaikolkschijfhoren, Gekielde schijfhoren, Gewone schijfhoren, Vlakke schijfhoren en Witte schijfhoren. Aanwezigheid van de zwaarder beschermde Platte schijfhoren is niet aangetoond.

Vaatplanten

In het plangebied zijn geen groeiplaatsen van zwaarder beschermde vaatplanten aangetroffen. Gezien de gebiedskenmerken worden deze hier ook niet verwacht, tenzij het aangeplante exemplaren betreft.

Zorgplicht

Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedssfeer (straal van 3 km) van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel liggen onderdelen van de EHS in de omgeving van het plangebied

2.4.3. Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.5. Planologisch relevante kabels en leidingen

In of in de directe nabijheid van het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig. Wel is aan de westzijde van het plangebied een lagedruk aardgasleiding gelegen. De leiding heeft een diameter van 12,75 inch en een werkdruk van 8 bar. De werkdruk is dermate gering dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour noch van een invloedsgebied van het groepsrisico. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde. Daar waar de leiding is gelegen binnen het plangebied is een belemmeringsstrook van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn opgenomen.

2.6. Milieuaspecten

2.6.1. Akoestische aspecten

Kader

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een 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 woningen in het voorliggende plangebied zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de provinciale weg N471, de Oudlandselaan en de (nog te realiseren) Louis d'Orlaan. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek⁶ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

De woningen zijn niet gelegen binnen de onderzoekszone van 100 meter vanaf de buitenste spoorstaaf van de Randstadrail. Het uitgevoerde onderzoek heeft daarom geen betrekking op het aspect railverkeerslawaaï. De geprojecteerde woningen zijn ook niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein.

Onderzoek en conclusie

De resultaten van het akoestisch onderzoek worden hieronder beknopt toegelicht, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij het uitwerkingsplan gevoegd.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het wegverkeer op de Oudlandselaan en de Louis d'Orlaan leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB voor het verkeer op de Louis d'Orlaan. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor wegverkeer wordt daarmee niet overschreden.

Vanuit verkeerskundig en financieel oogpunt zijn geen verdere bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk, zodat een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is. Het vaststellen van een hogere waarde impliceert dat er eisen worden gesteld aan de woningen

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'Uitwerkingsplannen 'Westpolder/Bolwerk 2012; deelplan 7, bouwstroom 1' en 'Westpolder/Bolwerk 2012; deelplan 10', KuiperCompagnons, d.d. mei 2015

waar de cumulatieve geluidsbelasting hoger is dan 53 dB. Deze eisen hebben met name betrekking op de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel, een geluidsluwe buitenruimte en de indeling van de woning. Bij het uitwerken van de bouwplannen moet met deze eisen rekening worden gehouden.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage gelegen. De hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

2.6.2. Luchtkwaliteit

Kader

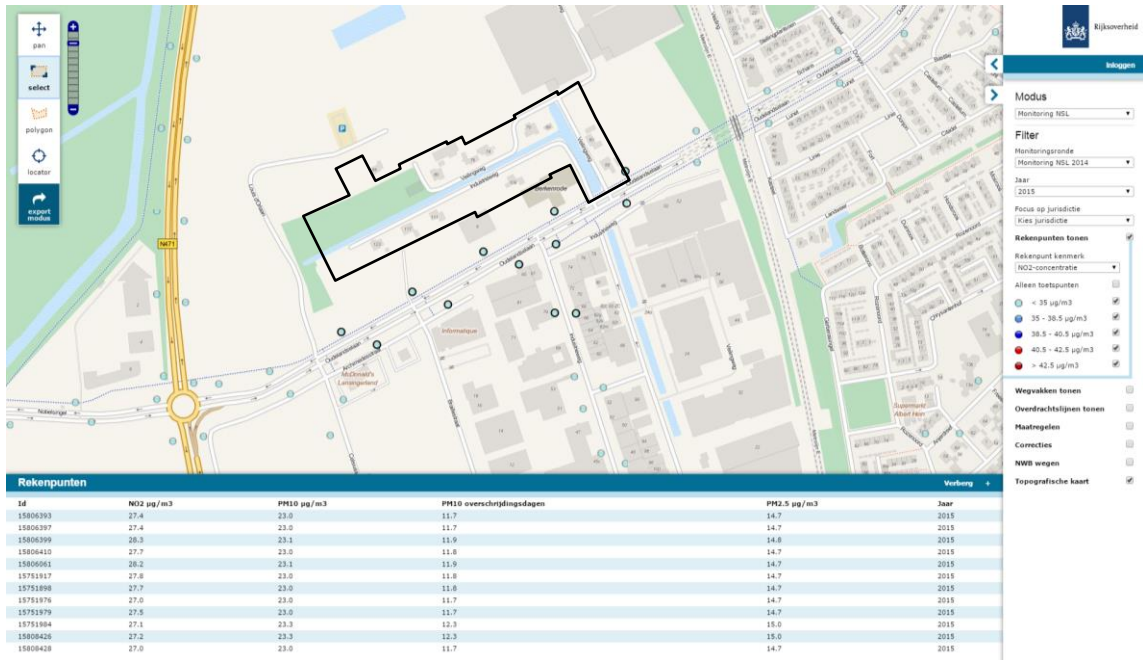
De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is niet van toepassing op uitwerkings- en wijzigingsplannen. Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012". Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012".

Onderzoek

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, behorende bij het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012", blijkt dat de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden, waardoor dit aspect geen belemmering oplevert voor dat bestemmingsplan. Het luchtkwaliteitsonderzoek⁷ van "Westpolder/Bolwerk 2012" is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Omdat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan, levert dit aspect ook geen belemmering op voor dit uitwerkingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In afbeelding 2.4 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

⁷ KuiperCompagnons, Bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012' Verkennend milieuonderzoek, oktober 2011



Afbeelding 2.4: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}; peiljaar 2015.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.6.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de bouw van de wijk Westpolder/Bolwerk zijn in de omgeving van het plangebied diverse nieuwe wegen aangelegd, zoals de Oudelandselaan, die het plangebied ontsluit op de N471.

De wegenstructuur verandert als gevolg van dit uitwerkingsplan niet ten opzichte van de bestaande situatie. Wel wordt er een nieuwe gebiedstoegangsweg, de Louis d'Orlaan, aangelegd. De Louis d'Orlaan wordt ontsloten op de Oudelandselaan. In verband met de verkeersafwikkeling ligt deze afslag niet tegenover een bestaande afslag naar het bedrijvenpark Oudeland.

Met het uitwerkingsplan worden de bouw van 18 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze zijn reeds meegenomen in de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK) van de stadsregio Rotterdam. Dit betekent dat de extra motorvoertuigbewegingen per etmaal die worden gegenereerd door de woningen in dit plan en de verdeling van deze voertuigbewegingen over de wegen rond het plangebied in de cijfers van de RVMK zijn opgenomen. De Louis d'Orlaan en Oudelandselaan kunnen de extra toename van motorvoertuigbewegingen, die de 18 extra woningen genereren, eenvoudig verwerken. De Louis d'Orlaan is een nieuwe gebiedstoegangsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur en een profiel van 2x1 rijstroken. De Oudelandselaan is een gebiedsontsluitingsweg, eveneens met een maximumsnelheid van 50 km/uur en een profiel van

2x1 (gescheiden) rijstroken. Beide wegen hebben een capaciteit van circa 1.600 tot 3.200 personenauto-equivalenten per uur. In 2020 krijgt de Oudelandselaan, inclusief dit initiatief, 7.500 tot 8.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal te verwerken. Dat betekent dat de capaciteit van de Oudelandselaan niet wordt overschreden. De toekomstige intensiteiten op de Louis d'Orlaan liggen vermoedelijk lager, waardoor ook de capaciteit van deze weg niet wordt overschreden.

Daarmee gelden vanuit verkeer geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

Parkeren

Voorwaarden uit de uitwerkingsregels

Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat er tenminste 1,8 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden. Hierbij geldt de voorwaarde dat er tenminste één parkeerplaats op het woonperceel moet worden aangelegd en eventueel aanvullend daarop nog 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied. Een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) mag slechts gedeeltelijk worden meegeteld. Tevens kan bij de realisatie van het plan een nadere nuancering van de parkeernorm plaatsvinden, gebaseerd op het dan geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Parkeerplaatsen in het plan

Voor de woningen is aan de voorzijde van het woonperceel de bestemming "Tuin – Parkeren" opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat er tenminste twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden en in stand moet worden gehouden. In het openbaar gebied worden daarnaast nog eens zestien parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden uit de uitwerkingsregels.

Conclusie

Er worden per woning tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen woonperceel voorzien en, aanvullend daarop, 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Daarmee wordt voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid op basis van de geldende uitwerkingsregels.

2.6.4. Bedrijven en milieuzonering

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 wordt gebruik 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.

Onderzoek

Het voorliggende plangebied is in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Om te kunnen bepalen of sprake is van een acceptabele milieusituatie dient bij de uitwerking van deze bestemming een toetsing plaats te vinden. Hiertoe is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" een verplichting opgenomen.

Gelet op ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de N471, de Randstadrail en de bedrijventerreinen Rodenrijs en Oudeland, is er sprake van een zekere mate van geluidsbelasting en dus verstoring in vergelijking tot een rustige woonwijk. Dat betekent dat (de omgeving van) het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied en de indicatieve richtafstand uit de VNG-brochure met één stap teruggebracht mag worden.

Bedrijventerrein Rodenrijs

Ten zuidoosten van het plangebied is bedrijventerrein Rodenrijs gelegen. In de zone langs de Oudelandselaan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt op grond van de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 50 meter. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 30 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de bestemming 'Bedrijventerrein' bedraagt circa 40 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Bedrijvenpark Oudeland

Ten zuidwesten van het plangebied is bedrijvenpark Oudeland gelegen. In de zone langs de Oudelandselaan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt op grond van de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 100 meter. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 50 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de bestemming 'Bedrijventerrein' bedraagt circa 80 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Melanchthon Berkenrode (middelbare school)

Ten westen van het plangebied is de middelbare school Melanchthon Berkenrode gesitueerd. Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs zijn op basis van de VNG-brochure aan te merken als milieucategorie 2 inrichtingen, waarvoor een indicatieve richtafstand van 30 meter geldt. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 10 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de middelbare school bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Kassencomplex Veilingweg 62-64

Direct ten noorden van het plangebied is een kassencomplex aanwezig. De betreffende gronden waarop de kassen zijn gesitueerd, zijn reeds in eigendom van de gemeente Lansingerland. De kassen mogen tot 1 januari 2017 door de oorspronkelijke eigenaar gebruikt worden. Nadien worden de kassen gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Kassen zijn op basis van de VNG-brochure aan te merken als milieucategorie 2 inrichtingen, waarvoor een indicatieve richtafstand van 30 meter geldt. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden teruggebracht tot 10 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woningen en het kassencomplex bedraagt minimaal 12 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.6.5. Bodem

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.

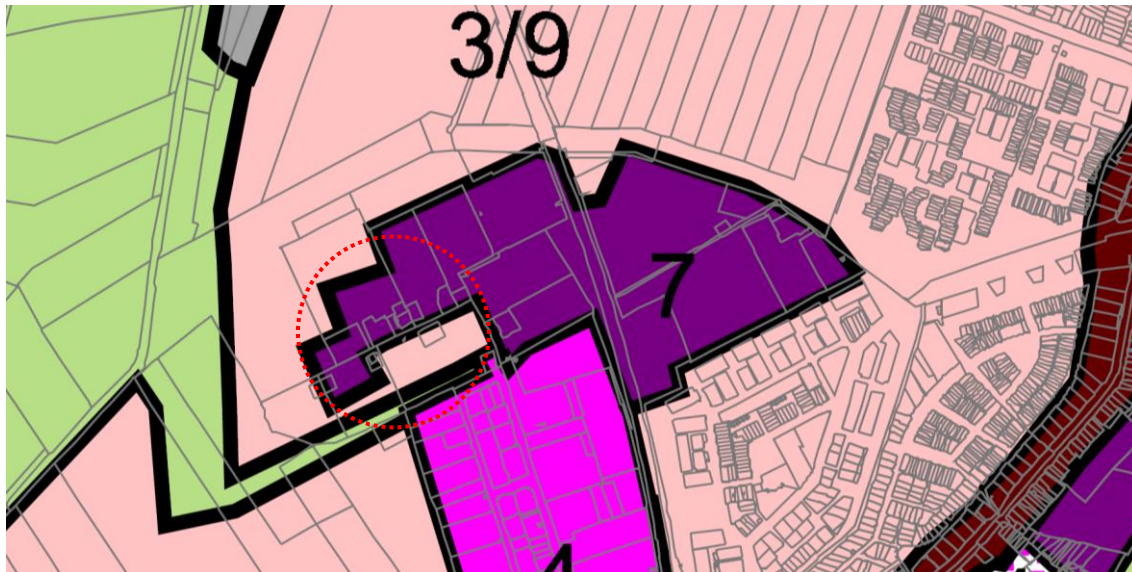
Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook 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 moeten in elk geval betrekking 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 gemeente Lansingerland beschikt over een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart zijn zones aangegeven met vergelijkbare bodemkwaliteit. De meeste zones zijn, conform de Handreiking Basisniveau Bodemkwaliteitskaarten, te karakteriseren als type B. Dit zijn licht belaste zones, met een lage tot hoge variabiliteit waarvan over het algemeen gesteld kan worden dat de kwaliteit schoon tot licht verontreinigd is. Uitzonderingen zijn de zones Lintbebouwing vóór 1930 en Glastuinbouw voor 1970 (Nieuwe bebouwing). De bovengrond voor deze zones is intensiever belast, licht verontreinigd en wordt gekenmerkt door een lage tot hoge variabiliteit. Voor Glastuinbouw vóór 1970 (Nieuwe bebouwing) wordt in de bovengrond de grens van gebiedstype 1.2/2.2 (licht of intensiever belast) echter slechts met een minieme marge (circa 7%) overschreden.



gezoneerd	niet gezoneerd	
		1. lintbebouwing vóór 1930
		2. bebouwing 1930-1970
		3/9. bebouwing vanaf 1970-heden-toekomst
		4. bedrijventerrein
		5. glastuinbouw vóór 1970
		6. weiland/glastuinbouw vanaf 1970/recreatie
		7. glastuinbouw vóór 1970 (nieuwe bebouwing)
		8. sportpark

Afbeelding 2.5.: uitsnede bodemkwaliteitskaart Lansingerland (ondergronds). In rood de globale ligging van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder samengevat. Het rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- In de bovengrond een verhoging van kwik, lood, zink en PAK's t.o.v. de achtergrondwaarde is aangetroffen.
- In de ondergrond een verhoging van kobalt t.o.v. de achtergrondwaarde is aangetroffen.
- In het grondwater verhogingen van barium, zink en xylenen t.o.v. de streefwaarde zijn aangetroffen.
- In het grondwater (peilbuis B2) een verhoging van nikkel t.o.v. de tussenwaarde is aangetroffen. Na herbemonstering is deze verhoging niet meer aangetroffen. Mogelijk betrof het een eenmalige verhoging.

Gelet op het bovenstaande kan de locatie niet als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Ter plaatse van een drietal boringen zijn bijmenging van puin aangetroffen. Geadviseerd wordt aanvullend onderzoek uit te voeren door een separaat monster van de zintuiglijk meest verontreinigde boring (B4) in te zetten. Puin in de bodem moet als asbestverdacht worden

⁸ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Terra Milieu, projectnummer: Tm2014.290BVO+ABO, d.d. 12 december 2014

beschouwd, derhalve is aanvullend asbestonderzoek⁹ uitgevoerd ter plaatse van de deellocaties waar puin is aangetroffen. De resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend asbest in bodem onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in twee van de drie onderzochte gebieden zowel visueel (fractie >16mm) als analytisch (fractie <16mm) geen asbest wordt aangetroffen. Deze deellocaties worden daarom niet meer als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

In één deellocatie is visueel (fractie >16mm) geen asbest aangetroffen, maar is analytisch (fractie <16mm) indicatief 4,0 mg/kg d.s. aan zowel hechtgebonden als niet-hechtgebonden asbest aangetroffen. Bij deze deellocatie wordt het vermoeden bevestigd en kan de deellocatie als verdacht op het voorkomen van asbest worden beschouwd. De concentratie asbest die is aangetroffen tijdens het verkennend asbestonderzoek is echter kleiner dan 100 mg/kg.

Op basis van H7.8.3 van de NEN 5897 zijn de onderzochte deellocaties getoetst aan de grenswaarde, volgens het zogenaamde stopcriteria. Indien per deellocatie in de geïnspecteerde gaten het gehalte aan asbest (meetwaarde) kleiner is dan 0,1 x de grenswaarde (oftewel 10 mg/kg ds.) is verder onderzoek niet noodzakelijk. Hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt dat niet-hechtgebonden materiaal is aangetroffen.

Uit niet-hechtgebonden materialen komen veel makkelijker vezels vrij, zodat een dergelijk type verontreiniging eerder een actueel blootstellingsrisico vormt dan de hechtgebonden vorm. Wanneer een substantiële hoeveelheid asbest (>100 mg/kg) in niet-hechtgebonden of slecht gebonden vorm in de bodem aanwezig is (isolatiemateriaal, spuitasbest, enz.) kan onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld door een sterke luchtstroming, wel een normoverschrijdende emissie boven het VR-niveau (verwaarloosbaar risiconiveau) optreden, ook als de bodem niet wordt bewerkt.

De aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem is op zichzelf niet gevaarlijk. Wanneer de verontreiniging uit hechtgebonden asbest bestaat (zoals asbestcement) zullen onder normale omstandigheden zonder bewerking geen asbestvezels vrijkomen. Bij een gering gehalte aan hechtgebonden asbest in de bodem (< 100 mg/kg), is er geen risico op blootstelling aan asbest, ongeacht de bewerkingen die worden uitgevoerd (afgegraven, omspitten, enz.). Ook wanneer bij werkzaamheden de stukjes asbestcement daadwerkelijk worden gebroken is er geen risico op blootstelling aan asbest. Alleen wanneer een substantiële hoeveelheid hechtgebonden asbest in de bodem aanwezig is (> 100 mg/kg), bestaat bij het intensief bewerken van de bodem, door bouwen, graven en dergelijke, het gevaar dat asbestvezels in de lucht vrijkomen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁹ Verkennend bodemonderzoek, asbest in bodem, Terra Milieu, projectnummer: Tm2014.455, d.d. 12 december 2014

2.6.6. Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. 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, berekend te worden.

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.

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. Overheden dienen een toename van het GR wel bestuurlijk te verantwoorden.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied liggen enkele risicobronnen. Het gaat om:

- De N471;
- Rotterdam The Hague Airport.

N471

De N471 is een transportroute van gevaarlijke stoffen. De N471 verbindt de A20 met de N470, die aantakt op de A12. De DCMR hanteert als worst-case dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N471 vergelijkbaar is als over de Doenkade (N209). Hierdoor wordt uitgegaan van de volgende jaarintensiteiten die over de N471 worden vervoerd.

Tabel 4: Overzicht gevaarlijke stoffen over de N471/N209

Stofcategorie	Beschrijving	Aantal vrachtwagens
LF 1	Brandbare vloeistoffen	1.401
LF 2	Brandbare vloeistoffen	1.612
LT 1	Toxische vloeistoffen	31
LT 2	Toxische vloeistoffen	377
GF3	Brandbare gassen	106

In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het

invloedsgebied van LPG bedraagt 325 meter. Binnen dit invloedsgebied is vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoording noodzakelijk, indien sprake is van een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Bij het beoordelen van het risico in relatie tot het plan voor nieuwbouw van een middelbare school ten westen van het plangebied heeft de DCMR het volgende uitgangspunt gehanteerd:

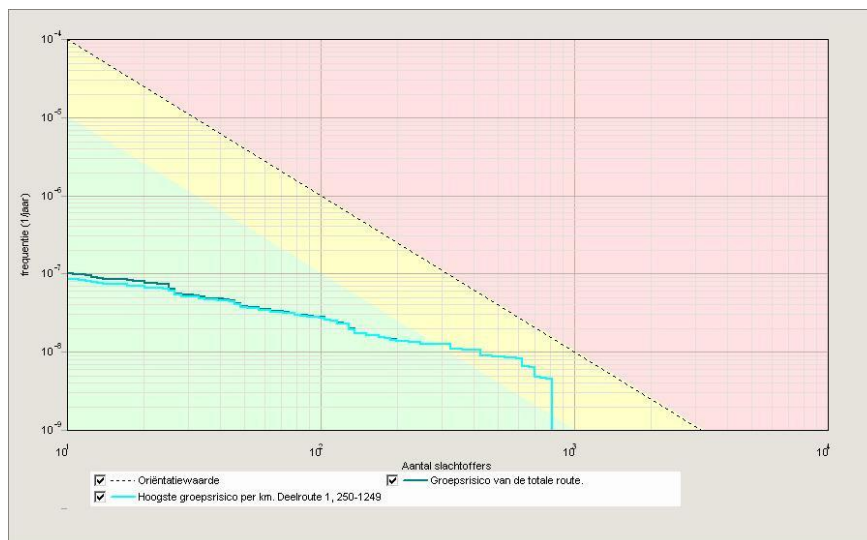
- De N471 kan worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op basis van tellingen die zijn uitgevoerd op de N209 zal het aantal transporten met LPG maximaal 213 bedragen. De verwachting is echter dat het aantal transporten veel lager is, namelijk maximaal 80.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt dat de N471 geen PR 10^{-6} contour heeft. In stedelijk gebied is namelijk pas sprake van een risicocontour wanneer het aantal transportbewegingen met LPG meer dan 8.000 per jaar is. Het verwachte aantal vervoersbewegingen van 80 en maximaal 213 blijft hier ruimschoots onder. Ook is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

In het kader van de ontwikkeling van de middelbare school (VMBO Berkenrode) heeft de DCMR een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit bleek dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij 80 vervoersbewegingen op 0,32 ligt. Het berekende groepsrisico is weergegeven in afbeelding 2.6.



Afbeelding 2.6.: Fn-curve groepsrisico N471

In deze berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de aanwezigheid van het westelijk, op minimaal 50 meter, gelegen bedrijf 'Van der Helm';
- de school krijgt ongeveer 700 leerlingen en 70 medewerkers;
- ten noorden en oosten van de school worden maximaal 33 woningen per hectare gerealiseerd;
- de personendichtheid voor bedrijven in de omgeving is ongeveer 40 per hectare;
- de persoonsdichtheid in het gebied wordt tot ten minste een afstand van 355 m (invloedsgebied GF3) ingevuld in het rekenmodel;

- gezien de specifieke concentratie van personen in de school, wordt niet gewerkt met vuistregels, maar wordt het groepsrisico daadwerkelijk berekend.

Uit deze uitgangspunten blijkt dat de nieuw te ontwikkelen woningen in het voorliggende plangebied reeds zijn meegenomen in de berekening. Tevens kan worden opgemaakt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In het kader van de ontwikkeling van de middelbare school is reeds een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Deze verantwoording dient als basis voor onderhavige verantwoording.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

Met de ontwikkeling van de Westpolder/Bolwerk en het plaatsen van de school op korte afstand van de N471 is een groepsrisico met een factor 0,32 ontstaan. Waarschijnlijk is dit een overschatting omdat er in beginsel nauwelijks transporten met LPG/Propaan langs de N471 hoeven te rijden. Omdat op dit moment geen route gevaarlijke stoffen van toepassing is in Lansingerland, is er binnen de voorwaarden van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, een zekere mate van vrijheid voor chauffeurs met gevaarlijke stoffen welke wegen buiten de bebouwde kom gebruikt worden voor het bevoorraden van LPG-tankstations en propaantanks. De gemeente overweegt op termijn ook een route gevaarlijke stoffen voor Lansingerland vast te stellen. In dat geval is het niet aannemelijk dat de N471 zal worden aangewezen. Over de N471 zouden dan uitsluitend gevaarlijke stoffen met een ontheffing worden toegestaan. Dit aantal zal beduidend lager liggen dan de 80 transporten waarmee nu is gerekend. Het groepsrisico kan op die manier omlaag worden gebracht.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

De gemeente heeft het bestuur van de regionale brandweer (in casu de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, hierna genoemd VRR) in het kader van het uitwerkingsplan voor de middelbare school, in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het plan.

De VRR heeft hierover op 15 november 2011 (nummer 3815/029) een advies gegeven. Ten aanzien van eventuele incidenten op de N471 beschouwt de VRR twee mogelijke scenario's:

- een BLEVE met een tankwagen met brandbare gassen (worst case scenario);
- een plasbrand als gevolg van een lekkage van een tankauto met brandbare vloeistof (meest geloofwaardige scenario).

De VRR heeft over de beheersbaarheid van een incident op de N471 het volgende geadviseerd. Voor een adequate inzet van de hulpverleningsdiensten zijn de volgende punten van belang:

- bereikbaarheid,
- opstel mogelijkheden en
- inzetbaarheid van middelen (o.a. bluswatervoorziening).

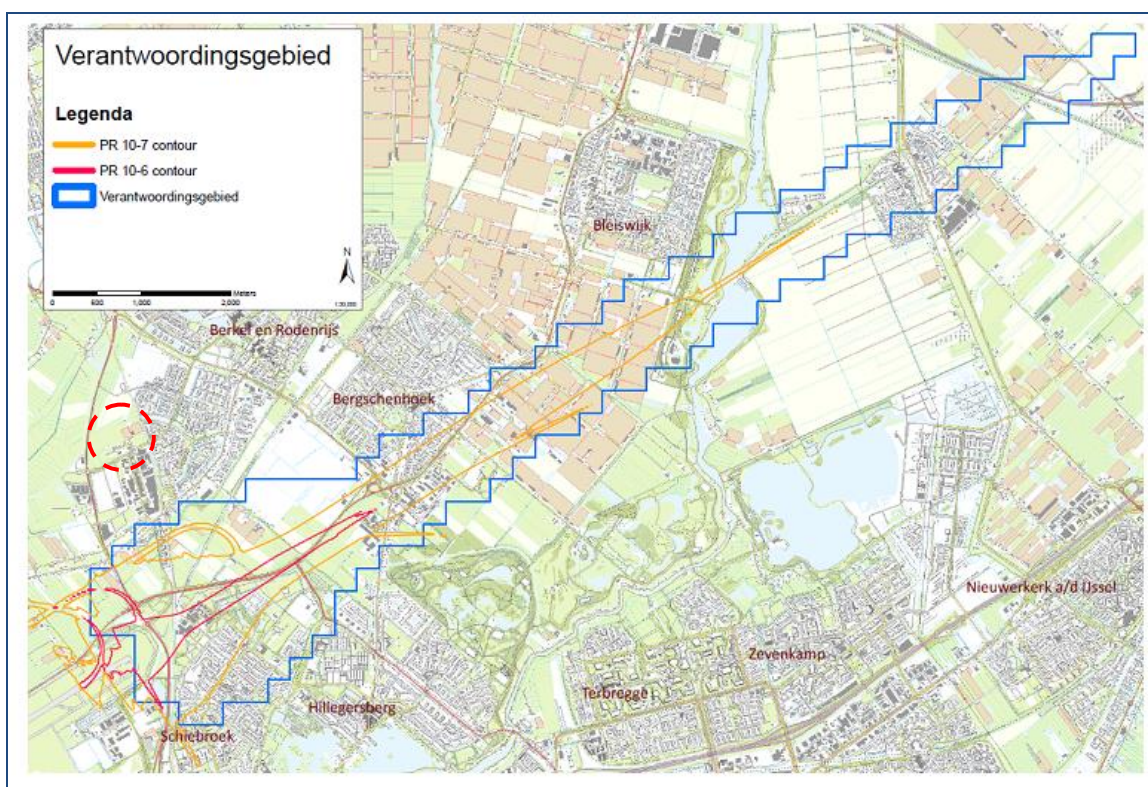
Hiertoe dient volgens de VRR het plangebied te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). De uitwerking hiervan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord (hierna te noemen: District Noord).

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen die zich in het invloedsgebied bevinden

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. De nieuwe woningen zijn niet in het bijzonder bestemd voor niet-zelfredzame personen. In het plangebied is met de Oudlandselaan de juiste infrastructuur aanwezig om als vluchtroute uit het invloedsgebied te dienen.

Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied is buiten de relevante risicocontouren en het verantwoordingsgebied van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" gelegen (zie afbeelding 2.7). Vanuit deze risicobron gelden daarmee geen belemmeringen voor het plan.



Afbeelding 2.7.: PR-contouren Rotterdam The Hague Airport. De globale ligging van het plangebied is rood omcirkeld

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komt een tweetal risicobronnen voor: De N471 en de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport".

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N471. Uit de risicoberekeningen blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar risico. Het groepsrisico zoals dat eerder verantwoord is in het kader van het uitwerkingsplan voor de middelbare school is tevens aanvaard door de gemeente waarbij de VRR positief heeft gereageerd. In het kader van dit uitwerkingsplan is de VRR opnieuw in de mogelijkheid gesteld om advies te geven. Het advies van de VRR heeft niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan geleid.

Het invloedsgebied van de luchthaven reikt niet tot het plangebied. De luchthaven is hiermee als risicobron niet relevant in het kader van dit uitwerkingsplan.

2.6.7. 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 of te wel 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 voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in 18 nieuwe woningen. Het plan is gelegen in Westpolder/Bolwerk, een grootschalig ontwikkelingsplan waarvoor in het verleden een milieueffectrapportage is opgesteld en waarvoor de milieueffecten in een grootschalig verband zijn afgewogen.

In het voorliggende uitwerkingsplan, alsmede in het bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012', is per aspect bepaald of het voorliggende uitwerkingsplan gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer, parkeren en duurzaamheid. De effecten zijn echter niet van dien aard dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

2.7. Water

2.7.1. Wettelijk kader

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

Europees en Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

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

ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de 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 (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e 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 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 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

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De 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 instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken.

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

In de *Verordening Ruimte* (2010) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Regionaal en gemeentelijk beleid

Hoogheemraadschap van Delfland

Op 20 november 2009 is het Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het plan beschrijft de strategische keuzes van het Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied. In de Handreiking watertoets voor gemeenten staat het relevante beleid van het Hoogheemraadschap genoemd en wordt beschreven hoe Delfland de watertoets invult.

Keurvergunning

Op 15 december 2009 heeft het Hoogheemraadschap de gemeente een keurvergunning verleend voor het herinrichten van de waterhuishoudkundige structuur op de woningbouwlocatie Westpolder/Bolwerk. Met deze vergunning zijn alle aangelegde (waterstaats-)werken opgenomen in één vergunning. Daarnaast zijn gemaakte afspraken vastgelegd en de voorschriften met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden beschreven.

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan 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:

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- 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 water maatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Het maatregelenprogramma tot 2015 is vastgesteld in de eindrapportage van het Waterplan die op 30 juni 2011 is vastgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP), dat op 6 november 2008 is vastgesteld, staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval) waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. De maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van waterkwaliteit maken ook integraal onderdeel uit van het maatregelenprogramma uit de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld.

2.7.2. Onderzoek

Voorliggend plan betreft een uitwerkingsplan op basis van de uit te werken bestemming "Wonen – Uit te werken" uit het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012".

Bij de nadere uitwerking van uit te werken bestemmingen dient een watertoets te worden doorlopen.

In deze paragraaf wordt ingegaan op:

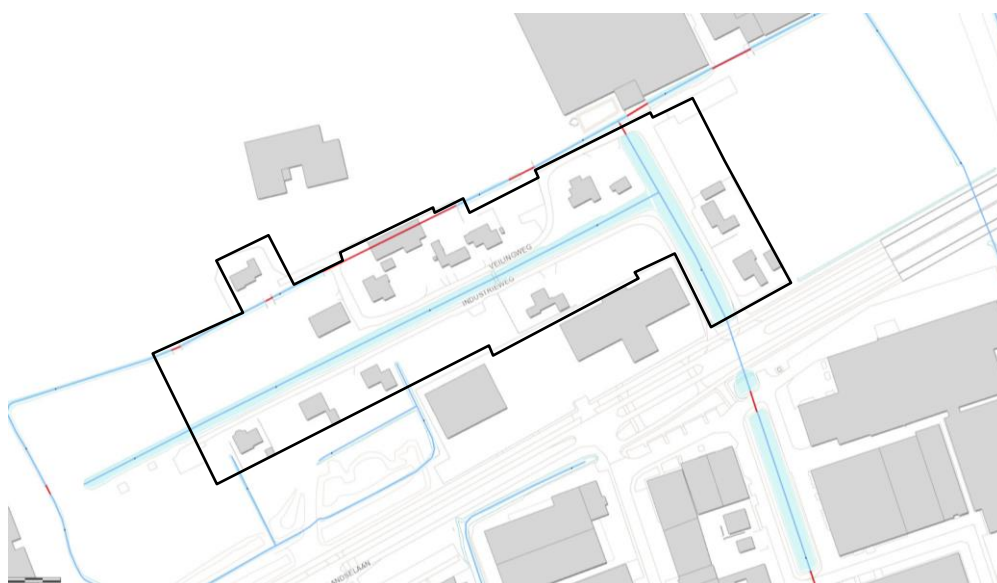
- het plangebied en het type ruimtelijke ontwikkeling;
- de huidige (waterstaatkundige) situatie;
- de gewenste ontwikkeling in het watersysteem en de inpassing van vastgesteld (water-) beleid;
- de effecten van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem;
- de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met het watersysteem;
- een beschrijving van de mitigerende en/of compenserende maatregelen;
- een beschrijving van het doorlopen van het watertoetsproces met de al gemaakte en de nog te maken afspraken (bijv. beheerafspraken en convenanten);

Plangebied en ontwikkeling

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 18 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk, gelegen binnen het watersysteem van de Westpolder, de polder Het Oude Land en de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij. Voor dit systeem wordt gestreefd naar een 'integraal waterbeheer'. In samenspraak met het hoogheemraadschap is een waterplan opgesteld voor Westpolder, Rodenrijs en Oudeland.

Het plangebied ligt binnen het gebied dat 'Bolwerk West' genoemd wordt en binnen de polder Berkel, waarvan het peil -3,25 m NAP bedraagt en de peilstijging 0,3 m. Het peil van het boezemwater bedraagt -2,66 m NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt - 2,45 m NAP.

In het voorliggende plangebied zijn thans enkele watergangen aanwezig (zie afbeelding 2.8). Deze worden in de toekomstige situatie behouden.



Afbeelding 2.8.: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland

Waterberging

In samenspraak met het hoogheemraadschap is in het verleden een waterplan opgesteld voor Westpolder, Rodenrijs en Oudeland. In het reeds ontwikkelde deel van Westpolder/Bolwerk is thans een nieuw watersysteem aangelegd; grotendeels in overeenstemming met het waterplan.

In het kader van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" wordt het resterende deel van de in het waterplan genoemde oppervlakte aan water aangelegd, het slotenpatroon kent mogelijk een andere indeling dan het voorgestelde patroon in het waterplan. Met het Hoogheemraadschap van Delfland zijn in het verleden afspraken gemaakt over het waterplan en het resterende deel van de aan te leggen waterberging. In Bolwerk dient nog 2,8 hectare aan water aangelegd te worden, exclusief het (bestaande) water parallel aan de Industriebeweg/Veilingweg. Voor het nog te realiseren woongebied Westpolder dient ten minste 6,4 ha oppervlaktewater te worden gerealiseerd om te voldoen aan de normen in een nieuw woongebied. Er is namelijk sprake van twee gebieden vanwege het feit dat er sprake is van twee waterstaatkundige eenheden (Bolwerk is hoog gelegen). De situering van de wateropgave in Bolwerk vindt plaats verspreid over heel deelplan 7 (= Bolwerk) in verschillende uitwerkingsplannen. Het ene uitwerkingsplan zal daarbij op basis van de oppervlakte van het plangebied een groter aandeel water bevatten dan een andere, maar de totale wateropgave in

deelplan 7 zal, in overleg met het Hoogheemraadschap gerealiseerd worden. In deelplan 10 geldt een ander peil dan in de rest van Bolwerk (deelplan 7) en deze hoeveelheid kan dus niet bij de wateropgave voor Bolwerk opgeteld worden.

De ontwikkelingen in het kader van uit te werken bestemmingen, waar onderhavig uitwerkingsplan gevolg aan geeft, zijn bij de beoordeling van de hoeveelheid waterberging meegenomen.

Veiligheid

Het uitwerkingsgebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering.

Riolering

Het plangebied voorziet in een gemeentelijk gescheiden rioleringsstelsel (droogweerafvoer (DWA)- en hemelwaterafvoer (HWA)-stelsel). Afvalwater zal worden afgevoerd via het DWA-riool. Hemelwater dat op de wegen en parkeerharding valt wordt via het HWA-stelsel ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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 beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Berkel en Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

2.7.3. Conclusie

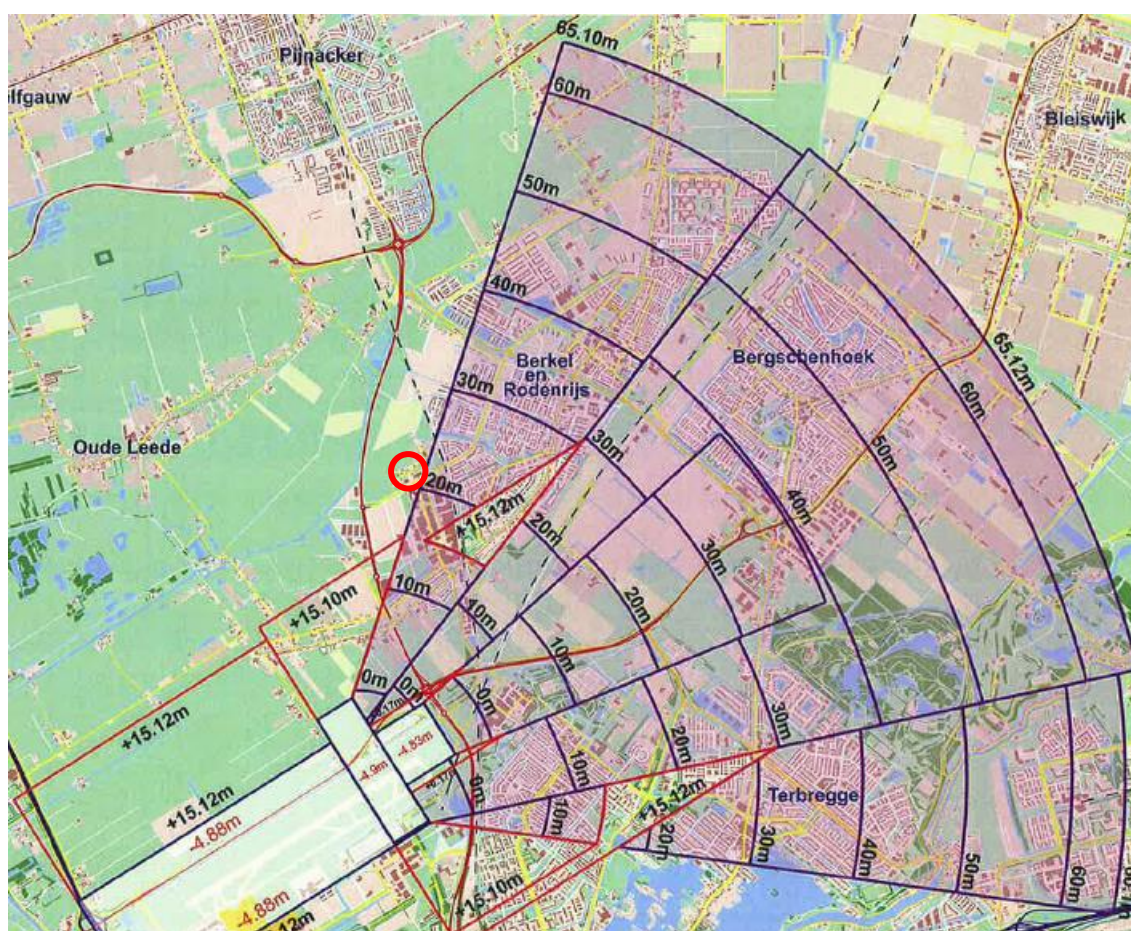
Het aspect water vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het uitwerkingsplan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Naar aanleiding van de ingekomen overlegreactie zijn er enkele wijzigingen in de waterparagraaf aangebracht.

2.8. Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, beschermingszones en dergelijke.

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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



Abbeelding 2.9.: uitsnede kaart toetsingsvlakken ILS 24'. Het plangebied is in rood aangegeven.

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 2.9). Het opnemen van een beschermende regeling is derhalve niet noodzakelijk.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich binnen 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 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 2.10).

Het plangebied is gelegen binnen de toetsingshoogte 30 en 40 meter van het toetsingsvlak VOR/DME. Hoewel er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt met een hoogte die het toetsingsvlak kan doorsnijden, is voor de volledigheid toch een vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 2.10.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood aangegeven.

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.

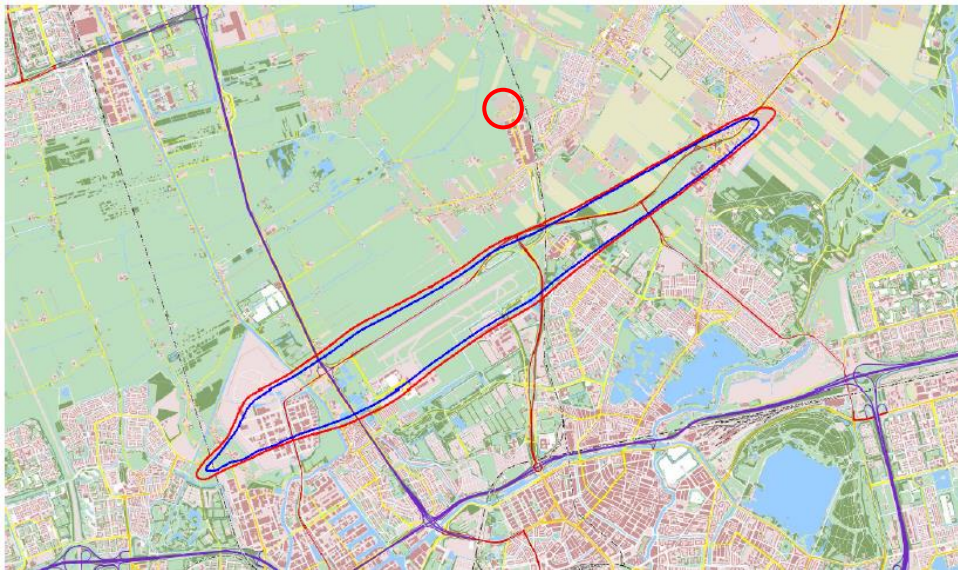
Het plangebied ligt binnen de 45 meter-zone van de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport, zoals blijkt uit de afbeelding 'uitsnede kaart invliegfunnel' (afbeelding 2.11). Deze hoogte moet worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: -4,40 m NAP. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. In het uitwerkingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 45 meter mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 2.11.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied is in rood aangegeven.

Akoestiek

Bij de luchthaven Rotterdam The Hague Airport speelt ook het aspect 'geluid' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Deze 35 KE-contour valt niet over het onderhavige plangebied (zie afbeelding 2.12) en levert derhalve geen beperkingen op.



Afbeelding 2.12.: uitsnede kaart KE-contouren Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied is in rood aangegeven.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging.

De bouw van de wijk Westpolder/Bolwerk is al vastgelegd in de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Dit uitwerkingsplan betreft slechts een klein gedeelte van de wijk Westpolder/Bolwerk. De SVIR heeft dan ook geen rechtstreekse doorwerking in dit uitwerkingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Op basis van het nieuwe Rijks- en provinciale beleid is het van belang de voorgestelde ontwikkeling te toetsen aan de verbrede toepassing van de SER-ladder conform de drie treden voor een 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. Deze drie treden zijn hier onder samengevat:

- a) Regionale vraag (aantoonbare behoefte);

- b) Benut eerst de mogelijkheden voor bestaand gebied;
- c) Bij uitbreiding buiten bestaand gebied zorg voor een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing in de omgeving.

De eerste stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Dit uitwerkingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied mogelijk, hetgeen reeds voorzien is in het moederplan "Westpolder/Bolwerk 2012". Het voorliggende plangebied is onderdeel van de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk, een nieuw woongebied ten noordwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. De uitbreiding van het dorp is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte op te vangen en mensen met een binding met het dorp de gelegenheid te bieden terug te keren. Daarnaast is de bouw van de wijk vastgelegd in de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex). Daarmee voldoet het plan aan de eerste stap van de ladder.

De tweede stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt voorzien binnen het bestaande stads- en dorpsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, kan gebruik worden gemaakt van locaties die opgenomen zijn in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het voorliggende plan is thans niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Wel is het toekomstige woongebied Westpolder/Bolwerk in het Programma Ruimte aangemerkt als woningbouwlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied, met een oppervlakte groter dan 3 hectare. Bovendien is het plangebied in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" reeds voorzien van een uit te werken woonbestemming. Daarmee is reeds geanticipeerd op de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk als woongebied. Zodoende wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op

een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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

Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Programma Ruimte en Programma Mobiliteit

In het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Daarbij is de inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken.

In het Programma Ruimte zijn woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Westpolder/Bolwerk is daarbij aangemerkt als woningbouwlocatie met een oppervlakte van 53 hectare. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van deze woningbouwlocatie. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciale beleid zoals opgenomen in het Programma Ruimte.

Verordening Ruimte 2014

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

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

In paragraaf 3.1 is de voorliggende ontwikkeling reeds getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening Ruimte 2014.

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.



Afbeelding 3.1: uitsnede structuurvisie Lansingerland (het plangebied is zwart omcirkeld).

De nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk is aangeduid als 'nieuw stedelijk gebied' (zie afbeelding 3.1). Dit uitwerkingsplan past binnen deze aanduiding. Er gelden verder geen specifieke uitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

Masterplan Westpolder/Bolwerk

In 2000 is voor het totale woongebied het 'Masterplan Westpolder/Bolwerk' vastgesteld. Dit bestaat uit een stedenbouwkundige visie en een kwaliteitsinstrumentarium. Het hoofdthema is het dorps bouwen. Dorps bouwen is gebaseerd op een aantal pijlers:

- zo veel mogelijk een gemengd programma;
- een zo goed mogelijke integratie met het buitengebied;
- een directe aansluiting op de landschappelijke karakteristiek van het gebied;
- individualisering van het bouwen;
- gebruik van mogelijkheden van duurzaam bouwen;
- in een stratenpatroon dat aansluit bij de dorpse karakteristiek.

Daarnaast zijn de volgende aspecten belangrijke hoofdthema's voor de ruimtelijke invulling van het plangebied:

- een zodanige ontsluitingsstructuur dat niet alleen het geplande woongebied goed ontsloten wordt, maar ook de bestaande verkeersstructuur langs de linten zo goed mogelijk ontlast wordt;
- een optimale inbedding van de Randstadrailhalte Berkel Westpolder, zodat de gebruiksmogelijkheden ervan optimaal benut worden.

Voor de inrichting van het plangebied is het beleid gericht op het creëren van een woongebied met een karakteristiek welke aansluit bij de dorpse karakteristiek van Berkel en Rodenrijs. Uitgangspunt daarbij is het scheppen van een woongebied met deelgebieden waarin sprake is van een grote mate van herkenbaarheid en gebondenheid aan de eigen woonsituatie.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Bolwerk'. De stedenbouwkundige structuur van dit deelgebied kent een grote mate van variatie. Het water heeft een andere karakteristiek dan in Westpolder en kan in dit deel een meer centraal element worden. Dit speelt een nadrukkelijke rol in deelplan 10, waar de bestaande watergang gehandhaafd wordt. In het Masterplan wordt het voorliggende plangebied (Veilingweg en omgeving) aangemerkt als een 'groene enclave'. Het idee achter deze groene enclave is dat de huidige karakteristiek zoveel mogelijk behouden wordt. De enclave, die vanuit de omgeving ontdekt moet worden, heeft een groen karakter en wordt omgeven door een groensingel. Binnen deze enclave kunnen vrijstaande woningen worden toegevoegd, die in maat en schaal aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing..

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de realisatie van de 'groene enclave' juridisch-planologisch mogelijk. In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet op welke wijze de nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Veilingweg.

3.4. Conclusie

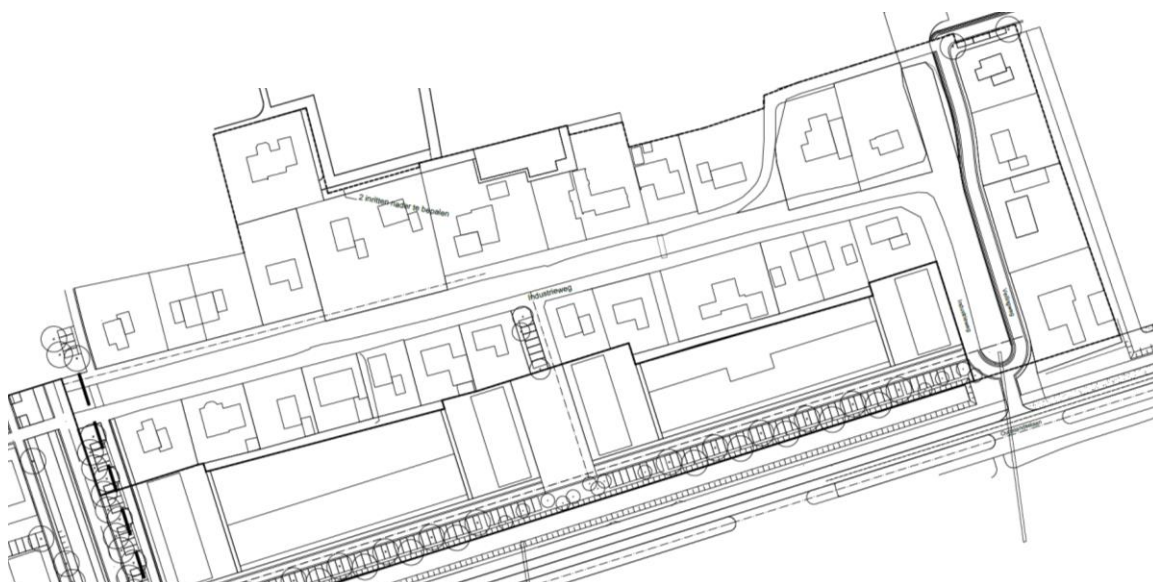
In dit plan wordt de bouw van 18 nieuwe en 12 bestaande woningen (planologisch) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van deze woningen is gezien het voorgaande niet in strijd met Rijks-, provinciaal- en/of gemeentelijk beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is in het zuidwesten van Westpolder/Bolwerk gelegen, ten noorden van de Oudlandselaan en het bedrijvenpark Oudeland, en omvat de (woon)percelen aan weerszijden van de Industrieweg en Veilingweg. De Veilingweg en Industrieweg zijn in de jaren zestig aangelegd als tuinderslint midden in de polder Oudeland. Dit tuinderslint wordt als los lint opgenomen in de ontwikkelingen van Westpolder/Bolwerk. De huidige ruimtelijke karakteristieken van het lint dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden, zodat het zich kan onderscheiden van de omgeving. In functionele zin wordt aansluiting gezocht met de toekomstige woonwijk.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de Veilingweg en Industrieweg zijn gericht op het behouden van de bestaande ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten. Karakteristiek voor het lint is de landelijke uitstraling door de hoge ligging van het water, smal wegprofiel en de aanwezige wilgen langs het water. De Industrieweg heeft langs de gehele oever een zelfde profiel en de woningen worden vanaf deze weg ontsloten. De bestaande wilgen aan de Industrieweg worden waar mogelijk aangevuld, waardoor het landelijk profiel wordt versterkt. De Industrieweg onderscheidt zich hiermee van de omliggende straten. Bijkomend voordeel van het plaatsen van wilgen aan de zuidzijde van het water is dat de kavels die aan de noordzijde met hun achterzijde aan het water grenzen visueel afgeschermd zijn.

Aan de noordzijde van het water doet zich een andere situatie voor omdat deze woningen verschillende oriëntatierichtingen hebben en de weg niet volledig langs het water loopt. De groene uitstraling van het lint wordt hier versterkt door de groene voortuinen met grote solitaire bomen en groene achtertuinen aan het water. Achterkanten van aan- en bijgebouwen en schuttingen aan het water dragen niet bij aan de landelijke uitstraling. De kavels hebben genoeg diepte om achtertuinen aan het water op een natuurlijke manier af te schermen en toch genoeg privacy te waarborgen.



Afbeelding 4.1.: globale verkaveling deelplan 10 Westpolder/Bolwerk

De kwaliteiten van het landelijke karakter van het lint liggen voor een deel in woningen gelegen op grote kavels, waardoor er veel groene en open ruimte tussen de bebouwing is. De grillige

rooilijn ontstaat doordat de ligging van de hoofdgebouwen verschilt in oriëntatie, afstand tot het water en maatvoering. Verspringende aan- en bijgebouwen zorgen ervoor dat er geen strakke gevellijnen ontstaan. De grillige rooilijn wordt in de toekomstige situatie behouden en voortgezet. Dit betekent dat de hoofdgebouwen van naast elkaar gelegen woningen ten opzichte van elkaar verspringen en op verschillende afstanden van het water liggen. De voortuinen worden bij voorkeur groen ingericht.

De bebouwing is eenvoudig van vorm. Door de overwegend ruime kavels, bouwhoogte van één laag met kap, wisselende kaprichtingen en verschillende woning- en kavelbreedtes onderscheidt het gebied zich van de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om niet alleen maar dezelfde maat kavels en woningen toe te voegen waardoor een monotone ritmiek ontstaat, maar juist de diversiteit in maat en uitstraling te versterken. Zo ontstaat er een afwisselend beeld van kavels met de woning aan de voorzijde direct aan het water en kavels waar de woning ver(der) van het water is gelegen, zodat er een achter- of zijtuin ontstaat. De vrijheid in architectuur en materiaal is groot waardoor de afwisseling in het lint versterkt wordt en elke woning een individuele uitstraling krijgt.

De kavels bij de entree van het gebied aan de west- en de noord(oost)zijde hebben een bijzondere positie. Deze zijn zowel onderdeel van de structuur van de omliggende woonwijk, als de beëindiging en het begin van het (voormalige) tuinderslint. De bebouwing op deze kavels is bedoeld als overgang van de omliggende 'nieuwe wijk' (deelplan 7) naar het lint van deelplan 10. Deze kavels hebben een dubbele oriëntatie en vormen een uitzondering in bouwhoogte. De bebouwing krijgt op de hoekpunten bij de entrees een hoogte-accent, dat zich qua maatvoering en vormgeving onderscheidt van de overige bebouwing in deelplan 7. Anderzijds zorgt dit ervoor dat deelplan 10 een eigen afgesloten deelgebied is met haar eigen identiteit en een heldere begrenzing. Bij voorkeur wordt de bebouwing op deze hoekkavels planmatig ontwikkeld, zodat deze familie van elkaar zijn.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Inleiding

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, ook wel het moederplan genoemd. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan maar detailleert als het ware de uit te werken bestemming. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”.

In het uitwerkingsplan zijn de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Tuin – Parkeren’, ‘Verkeer’ en ‘Water’ integraal overgenomen uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Leiding – Gas’ is gewijzigd overgenomen. Daarnaast is een nieuwe bestemming ‘Wonen – 2’ opgenomen. Ook is de regeling betreffende de aanduiding ‘Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening’ opgenomen. De overige (relevante) regels van bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” zijn ook op onderhavig uitwerkingsplan van toepassing. Voor de volledigheid zijn de regels van de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van dit uitwerkingsplan. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het moederplan.

Het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro.

5.2. Regels

In artikel 1 van de regels is aangegeven dat op het uitwerkingsplan in beginsel de regels van het bestemmingsplan ‘Westpolder/Bolwerk 2012’ van toepassing zijn. Als in de regels echter anders is bepaald of als er discrepantie tussen de regels van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan ‘Westpolder/Bolwerk 2012’ bestaat, zijn de regels van het uitwerkingsplan van toepassing.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan “Westpolder/Bolwerk 2012” zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht.

Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief waterpartijen, paden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Tuin en Tuin – Parkeren

Binnen de bestemming ‘Tuin – Parkeren’ is voorzien in een regeling voor het parkeren bij woningen. Binnen deze bestemming wordt uitgegaan van de aanleg en de handhaving van ten minste twee parkeerplaatsen per perceel. Ten aanzien van de parkeerplaatsen is de gewenste oppervlakte en de breedte vastgelegd.

Het handhaven van de parkeervoorzieningen wordt van belang geacht in verband met de parkeerbalans in het plangebied.

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor gronden gelegen aan de voorzijde en (deels) aan de zijgevel van een woning. Het bij de woning aangegeven perceelsgedeelte met deze bestemming dient zo veel mogelijk onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze gronden zijn slechts andere bouwwerken met een beperkte hoogte (1 m) toegestaan, Waar de percelen direct aan het water grenzen is aan de bestemming 'Tuin' zelfs een aanduiding 'landschapswaarden' toegekend en hier zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden. Een andere aanduiding bepaalt dat er in deze zone helemaal geen bebouwing mag worden gebouwd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen in het plangebied met een buurtontsluitingsfunctie, woonstraten en -erven. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen de diverse verkeersfuncties mogelijk zijn. Overal binnen deze bestemming zijn (ongebouwde) parkeervoorzieningen mogelijk.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige watergangen en ander oppervlaktewater. De handhaving van deze watergangen is om waterstaatkundige redenen van belang. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Bruggen en dammen/duikers ten behoeve van (langzaam) verkeer zijn binnen de bestemming toegestaan.

Wonen en Wonen - 2

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de nieuw te bouwen eengezinswoningen in het plangebied. De bestaande woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 2'. De woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor zover de aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen in de verbeelding, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Daarnaast zijn er enkele bouwstroken (ruime bouwvlakken) opgenomen, waarbinnen het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Binnen de bouwstroken zijn zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Perceelsindeling

De woonpercelen zijn op de verbeelding verdeeld in meerdere zones:

- het bouwvak; binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het "erf"; het gedeelte buiten het bouwvlak waarop zogenoemde "erfbebouwing" kan worden gerealiseerd;
- de "tuin"; veelal opgenomen in een afzonderlijke bestemming.

Voor het parkeren is een specifieke bestemmingsregeling opgenomen (zie de bestemming 'Tuin - Parkeren').

Maatvoering woningen

Voor de woningen zijn bepalingen met betrekking tot de maatvoering (goot- en bouwhoogte) opgenomen op de verbeelding. Voor de dakhelling is bepaald dat deze bij bestaande woningen tussen de 30° en 60° ligt. Voor nieuwe woningen geldt een maximale dakhelling van 50°.

In de verbeelding is bij de meeste woningen het figuur 'gevellijn' opgenomen. Daarmee is geborgd dat de woningen met de voorgevel op de Veilingweg/Industrieweg worden georiënteerd. Voor zover een bouwperceel aan twee zijden grenst aan openbaar gebied, dient niet alleen de voorgevel, maar ook de zijgevel gericht op het openbaar gebied een representatief karakter te hebben. Daarmee wordt de beeldkwaliteit van het gebied gewaarborgd.

Om de kenmerkende grillige rooilijn en het groene karakter van het tuinderslint te waarborgen dient de voorgevel van nieuwe woningen ten minste 2 meter te verspringen ten opzichte van de aangrenzende woning(en).

Tot slot is bepaald dat wanneer woningen binnen een afstand van maximaal 4 meter uit het figuur 'gevellijn' worden gebouwd, de breedte van de voorgevel niet meer dan 6 meter mag bedragen. Het overige deel van de voorgevel dient ten minste 2 meter naar achteren in te springen. Wanneer de woning op meer dan 4 meter van het figuur 'gevellijn' wordt gebouwd, mag de breedte van de voorgevel maximaal 15 meter bedragen.

Erfbebouwing

Bij de woningen is binnen en buiten het bouwvlak erfbebouwing in de vorm van uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen dan wel overkappingen, zoals carports, en/of andere bouwwerken, toegestaan. Ten aanzien van deze erfbebouwing zijn algemene normen opgenomen betreffende onder meer:

- de situering op het perceel;
- de (goot)hoogte van de bouwwerken.

Bij de erfbebouwing zijn te onderscheiden:

- erfbebouwing aan de achtergevel van de woning;
- erfbebouwing aan de zijgevel van de woning; waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen een zijgevel die grenst aan openbaar gebied en een zijgevel die niet grenst aan openbaar gebied;
- vrijstaande bijgebouwen;
- vrijstaande overkappingen.

De opgenomen bebouwingsmogelijkheden bieden bewoners enige vrijheid. Daarnaast is bij de opzet uitgegaan van het gelijkheidsprincipe; percelen met een grotere oppervlakte aan "erf" krijgen door de regeling meer mogelijkheden dan percelen met een kleiner erf. Om te voorkomen dat in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de naburige erven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied, kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de bouwmogelijkheden of (nadere) voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

In aanvulling op het voorgaande mogen bestaande bouwwerken bij woningen, die rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpuitwerkingsplan, worden gehandhaafd.

Daarnaast is ter plaatse van het perceel Veilingweg 78 een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag een vrijstaand bijgebouw worden opgericht waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4,5 en 10 meter. Daarnaast dient het gebouw op de Veilingweg georiënteerd te worden en moet het in bouwkundig opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (de woning).

Beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte

Binnen de woning en binnen de eventuele bijgebouwen is, in het verlengde van de jurisprudentie op dit onderdeel, het medegebruik van een deel van de woning als beroepsmatige werkruimte toegestaan. Als algemene voorwaarde geldt dat de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd. Teneinde dit zeker te stellen mag de totale beroepsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m².

Tevens is, na een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking, de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning voor de vestiging van bedrijfsmatige werkruimten in een (deel van de) woning en/of het bij de woning behorende erf, op voorwaarde, dat de woonfunctie gehandhaafd blijft. Bij de omgevingsvergunning kunnen daarbij nadere voorwaarden worden opgenomen. De uitoefening van het bedrijf of beroep moet passen binnen de milieucategorie 1, zodat geen hinder voor omwonenden kan worden veroorzaakt.

5.3. Verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen kent een schaal van 1:1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het intekenen van de bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.4. Procedurele aspecten

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub b juncto artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Eerst vindt het wettelijk vooroverleg plaats over het voorontwerpuitwerkingsplan. De opmerkingen van de vooroverlegpartijen worden verwerkt in het ontwerpuitwerkingsplan (zie ook hoofdstuk 6). Het ontwerpuitwerkingsplan ligt daarna gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. De eventuele aanpassingen die volgen uit de zienswijzen worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Ook kunnen er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen ten slotte het uitwerkingsplan vast.

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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het vooroverleg met diverse partijen zoals de provincie, de waterbeheerder en de veiligheidsregio wordt geregeld in artikel 1.1.1 lid 4 jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit kader is het voorontwerpuitwerkingsplan voorgelegd aan de vaste overlegpartners. In totaal zijn er 5 overlegreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze overlegreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het uitwerkingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het uitwerkingsplan is aangepast.

Inspraak

Het voorontwerpuitwerkingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het uitwerkingsplan.

Tijdens de inspraakprocedure zijn 5 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze inspraakreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het uitwerkingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het uitwerkingsplan is aangepast.

Ter inzagelegging

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van een uitwerking, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerpuitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 3 juni tot en met 14 juli 2015 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het Gemeenteblad op de website van de gemeente Lansingerland. Tijdens de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 10"', die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijzen gaven aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 op gronden van derden 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 kan 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 welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In hoofdstuk 8 “Economische uitvoerbaarheid” van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De meeste in het plangebied begrepen gronden waarop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (de uit te werken bestemming), zijn in eigendom van de gemeente of een ontwikkelaar. Met de ontwikkelaars zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten die voorzien in het kostenverhaal. Alle gemeentelijke kosten en inkomsten zijn opgenomen in de grondexploitatie die de gemeenteraad elk jaar actualiseert. Via deze grondexploitatie is voor de benodigde gemeentelijke middelen een voorziening getroffen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

