

***Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7,  
bouwstroom 1”***



**18 augustus 2015**

**Vastgesteld**



# Gemeente Lansingerland

## *Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1”*

---

### Vastgesteld

#### INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0104U06-VAST

Werknummer: 124.402.43

Datum: 18 augustus 2015





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

Projectleider gemeente:

Drs. Reint Honders

Projectleider KuiperCompagnons:

Mr. Rogier Begheyn



**TOELICHTING**





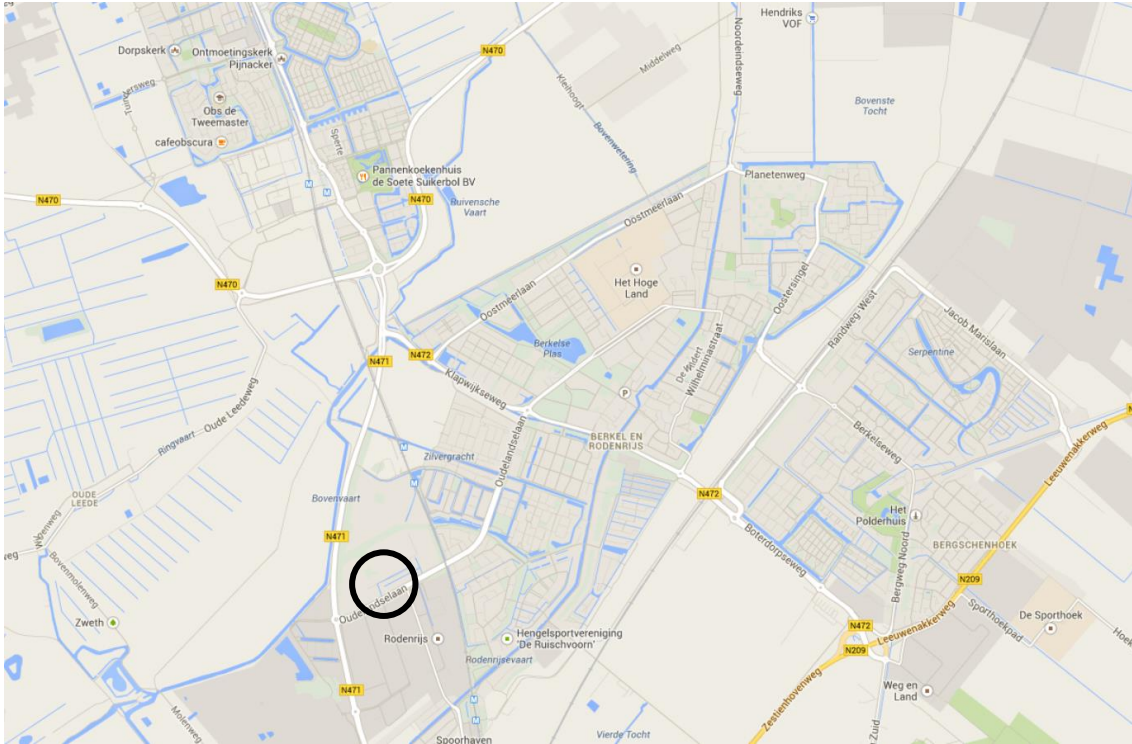
## **Inhoudsopgave van de toelichting**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
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
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
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	11
2.6. Milieuaspecten	12
2.7. Water	23
2.8. Overige belemmeringen	29
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>33</b>
3.1. Rijksbeleid	33
3.2. Provinciaal beleid	34
3.3. Gemeentelijk beleid	34
3.4. Conclusie	37
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>39</b>
<b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>41</b>
5.1. Inleiding	41
5.2. Regels	41
5.3. Verbeelding	41
5.4. Procedurele aspecten	44
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>
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 7, bouwstroom 1", 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 7, bouwstroom 1", 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 7, bouwstroom 1” 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 69 nieuwe rijwoningen aan de zuidkant van Westpolder/Bolwerk. In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting op de ontwikkeling gegeven.

### 1.2. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1” 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 wordt globaal begrensd door:

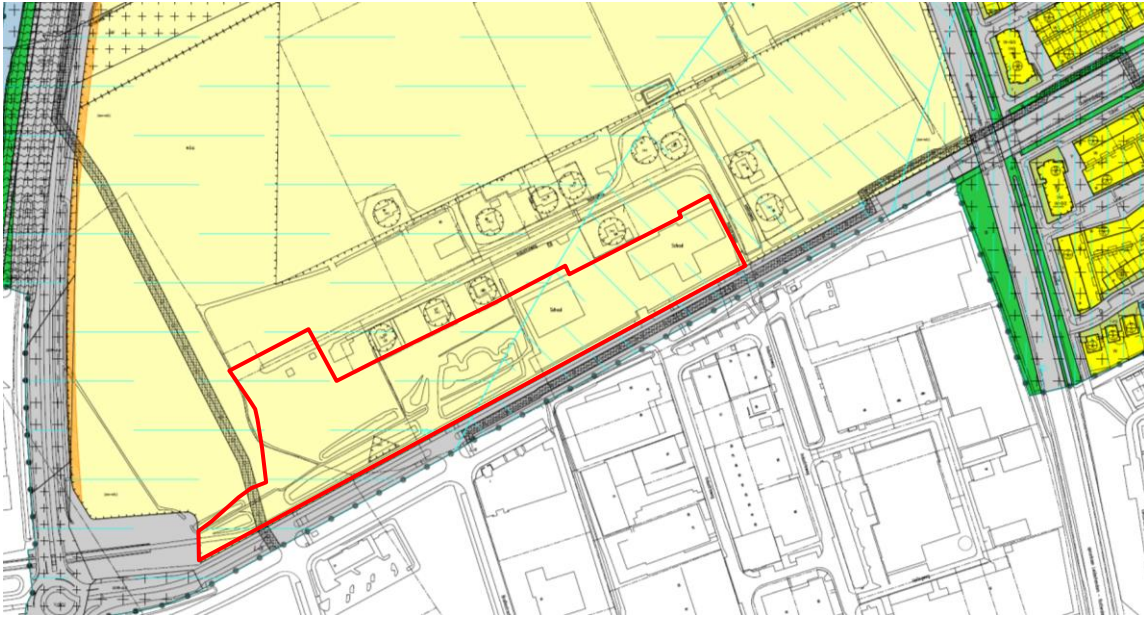
- in het noorden: Deelplan 10;
- in het oosten: de Industrieweg;
- in het zuiden: de Oudlandselaan;
- in het westen: de VMBO Melanchthon Berkenrode (middelbare school).

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 ten hoogste 1.700 woningen mogen 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 dorps 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 vormt de ruimtelijke begrenzing van Westpolder/Bolwerk aan de zuidzijde en de overgang tussen de Oudelandselaan en het tuinderslint (Deelplan 10; Industrierweg/Veilingweg). Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet enerzijds in een representatieve bebouwingwand langs de Oudelandselaan, die de identiteit van de achterliggende wijk weerspiegelt. Anderzijds wordt een subtiele overgang naar het achterliggende tuinderslint gewaarborgd, waarbij in maat en schaal van de bebouwing rekening wordt gehouden met het dorps karakter van dat lint. Daarmee wordt voldaan aan de voorgenoemde uitwerkingsregel.

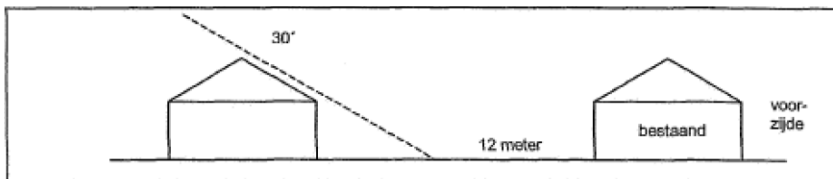
Bij de realisatie van het woongebied wordt, in het verlengde van het bovenstaande, gestreefd naar de realisatie van een woongebied welke qua ruimtelijke karakteristiek aansluit bij de bestaande dorps karakteristiek van de gemeente Lansingerland. Bij de ontwikkeling en realisatie van het gehele deelplan 7 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.

Op verschillende locaties in het plangebied, waaronder de zone langs de Oudelandselaan, is het beleid erop gericht markante bebouwing, in de vorm van stedenbouwkundige accenten, te realiseren die zich ten opzichte van de omringende bebouwing onderscheidt door onder meer de hoogte, vorm en/of kleur, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur. Het voorliggende uitwerkingsplan geeft invulling aan deze wens en biedt ruimte om stedenbouwkundige en architectonische accenten aan te brengen (onder andere ter hoogte van de centrale ontsluitingsweg). Daarmee wordt voldaan aan de voorgenoemde uitwerkingsregel.

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.



Afbeelding 1.4.: belemmeringshoek bestaande woningen.

#### *Algemene uitgangspunten woongebied Bolwerk*

Het creëren van royale watersingels in aansluiting op de bestaande watergangen is een van de algemene uitgangspunten voor het woongebied Bolwerk. Een deel van deze watersingels is voorzien in het voorliggende uitwerkingsplan, waarbij aansluiting wordt gezocht op de bestaande watergang parallel aan de Industrieweg. Deze watergang kent echter wel een ander peil, dat in het kader van de waterstaatkundige belangen gehandhaafd moet blijven. De aansluiting hier heeft dan ook een andere vorm dan op andere plaatsen binnen het plangebied waarbij geen peilverschil optreedt. De watergang evenwijdig aan de Oudelandselaan en de watergang – haaks daarop – parallel aan de centrale ontsluitingsweg sluiten wel één-op-één aan op singels en waterpartijen die in de rest van Bolwerk, buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan, aanwezig zijn of zijn voorzien en worden gegraven.

#### *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.

Ten aanzien van het aspect 'verkeer' is op diverse plaatsen de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk 2012'. In de buurt van deze aanduiding dient een hoofdverkeersontsluiting van Westpolder/Bolwerk te worden gerealiseerd. Door de aanleg van de Louis d'Orlaan voldoet het voorliggende uitwerkingsplan hieraan. In verband met de verkeersafwikkeling ligt de aansluiting van de Louis d'Orlaan op de Oudelandselaan niet tegenover een bestaande afslag naar het bedrijvenpark Oudeland.

### **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 aan de zuidkant van Westpolder/Bolwerk gelegen, ingeklemd tussen het bedrijvenpark Oudeland en de lintbebouwing aan de Industrierweg/Veilingweg (deelplan 10). De Industrierweg/Veilingweg is 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 werd de Industrierweg/Veilingweg geknipt en ontstond er een los stukje lint. Het bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Oudelandselaan en het voormalige tuinderslint aan de noordzijde. De gronden tussen de Oudelandselaan en het tuinderslint liggen momenteel braak of hebben een tijdelijke functie, in afwachting van verdere ontwikkeling.



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied



Afbeelding 2.2: huidige situatie plangebied

## 2.3. Archeologie en cultuurhistorie

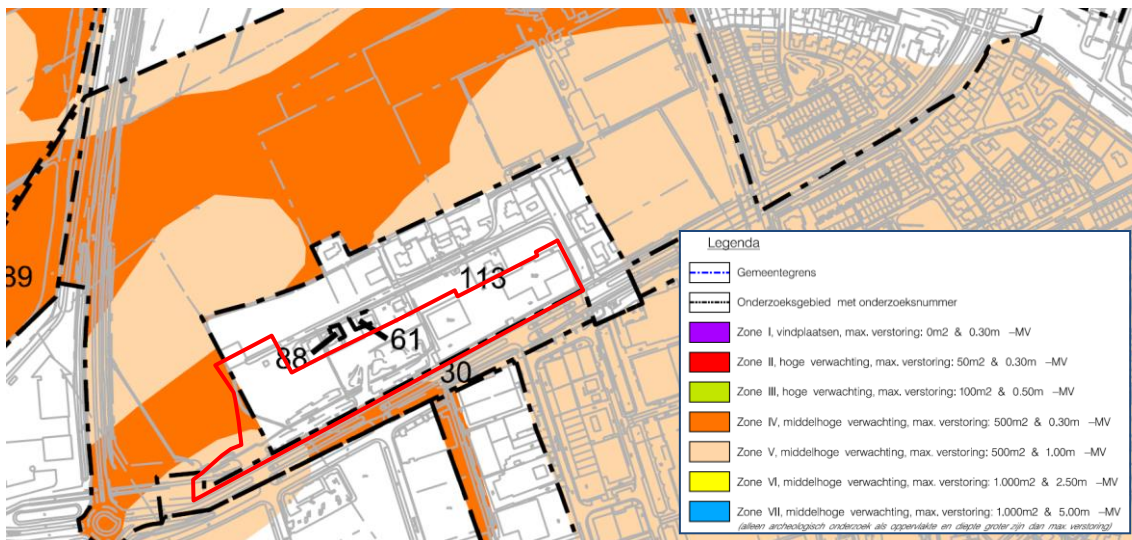
### 2.3.1. Archeologische waarden

#### **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 beleidsadvieskaart<sup>1</sup>. Op grond van deze beleidsadvieskaart is het zuidwestelijk deel van het plangebied gelegen binnen de archeologische zones IV en V. Ter plaatse van deze zones geldt een middelhoge archeologische verwachting. Ter plaatse van zone IV is – zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek - een maximale verstoring van 500 m<sup>2</sup> en 0,30 m – MV toegestaan. Voor zone V bedraagt de maximale verstoring 500 m<sup>2</sup> en 1,00 m – MV.



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

<sup>1</sup> Archeologische beleidsadvieskaart, gemeente Lansingerland 28 augustus 2012, vastgesteld 28 maart 2013

Voor het grootste gedeelte van het voorliggende plangebied geldt echter geen archeologische verwachting. Dit heeft te maken met het feit dat in het kader van de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk reeds archeologisch onderzoek<sup>2</sup> heeft plaatsgevonden in het voorliggende plangebied. In het uitgevoerde onderzoek voor deelplan 7 zijn geen aanwijzingen voor duidelijke bodemvorming aangetroffen en er zijn evenmin archeologische indicatoren aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en er zijn geen bezwaren voor de voortgang van de bouwplannen. Zodoende is in het vigerende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” geen archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het voorliggende plangebied. Aanvullend onderzoek is derhalve niet benodigd.

### **Conclusie**

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het voorliggende plangebied geen archeologische indicatoren aanwezig zijn. Derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en bestaan er geen bezwaren voor de voortgang van de bouwplannen.

Tot slot geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 47 lid 1.

## **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.

Binnen het voorliggende plangebied zijn geen concrete waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig. Derhalve gelden er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor dit uitwerkingsplan.

---

<sup>2</sup> Vestigia, Woningbouwlocatie Westpolder Bolwerk deelplan 7 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Rapportnummer V980, Projectnummer V12-2324, definitieve versie 2.0, Amersfoort, d.d. 4 december 2012

## 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 beschermde 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 beschermde 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 2009<sup>3</sup>.
4. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang

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

zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen<sup>4</sup>. 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);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

---

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

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 fauna<sup>5</sup> 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 zwaarder 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 verblijfplaatsen 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.

#### *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, hopen 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 (grotendeels half maart-half juli, soortspecifiek) onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten wordt aanbevolen om verstorende 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 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.

<sup>5</sup> 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

*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<sup>-6</sup> 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 belemmeringenstrook 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, Oudelandselaan en de (nog te realiseren) Louis d'Orlaan. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek<sup>6</sup> 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.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het wegverkeer op de provinciale weg N471, de Oudelandselaan en de Louis d'Orlaan leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB voor het verkeer op de Oudelandselaan. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor wegverkeer wordt 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 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. In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat bij alle woningen aan de voorwaarden kan worden voldaan door bijvoorbeeld een tuinmuur op de perceelgrens.

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

---

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



## 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 luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012".

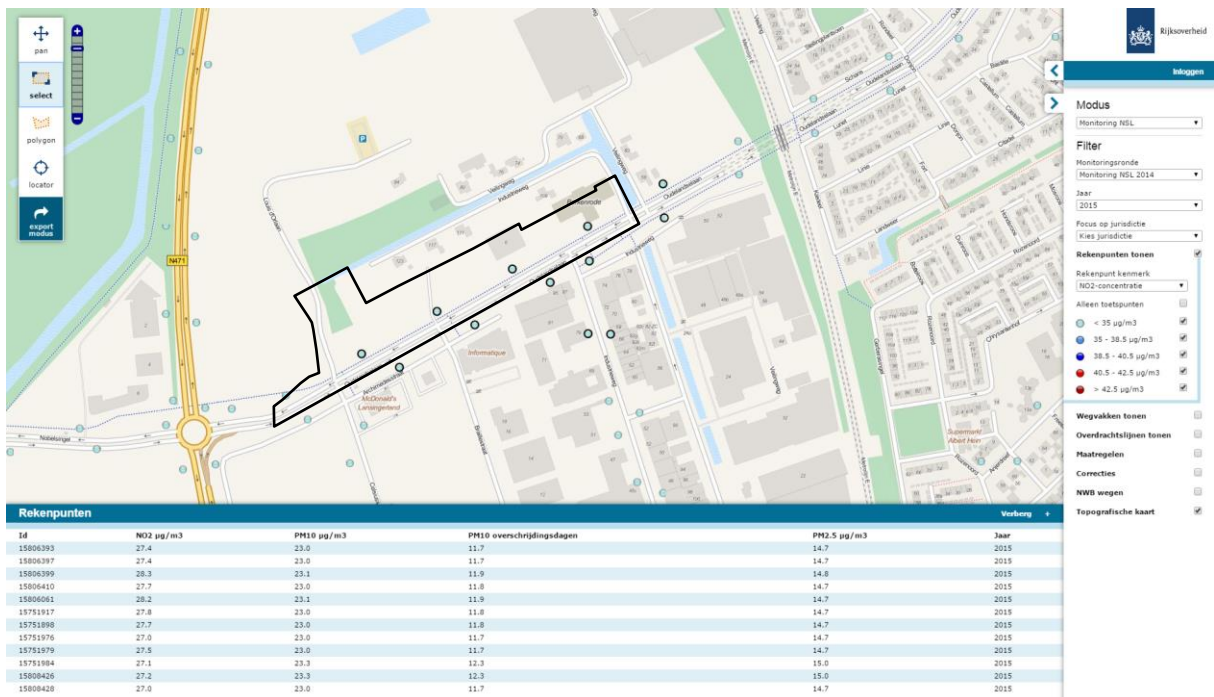
### Onderzoek

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 luchtkwaliteitsonderzoek<sup>7</sup> 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 NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In afbeelding 2.4 zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m<sup>3</sup> (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en 25 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>) blijven.



Afbeelding 2.4: Jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>; peiljaar 2015.

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

### **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 bestaande 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, die ontsloten wordt op de Oudelandselaan. In verband met de verkeersafwikkeling ligt deze aansluiting niet tegenover een bestaande afslag naar het bedrijvenpark Oudeland.

Met het uitwerkingsplan worden de bouw van 69 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 69 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 in het bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" de bestemming "Wonen - Uit te werken" opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat er tenminste 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan er tenminste één op een woonperceel, gerealiseerd moet worden. 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*

Gelet op het feit dat het voorliggende uitwerkingsplan de bouw van 69 woningen mogelijk maakt, bedraagt de totale parkeerbehoefte in het kader van de voorliggende ontwikkeling 124

parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de norm uit de uitwerkingsregels. Binnen het voorliggende plangebied worden in totaal 131 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat betekent een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Deze parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen in de openbare ruimte, aangezien het rijwoningen betreft, waarbij de ruimte voor parkeren op het eigen woonperceel beperkt is. De norm van 1,9 en de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte past binnen het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

### **Conclusie**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 69 woningen worden 131 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de geldende uitwerkingsregels en het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

## **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*

Direct 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 ruim 50 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

#### *Bedrijvenpark Oudeland*

Direct 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 60 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 circa 20 meter. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

*Kassencomplex Veilingweg 62-64*

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 woning en het kassencomplex bedraagt meer dan 50 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)*

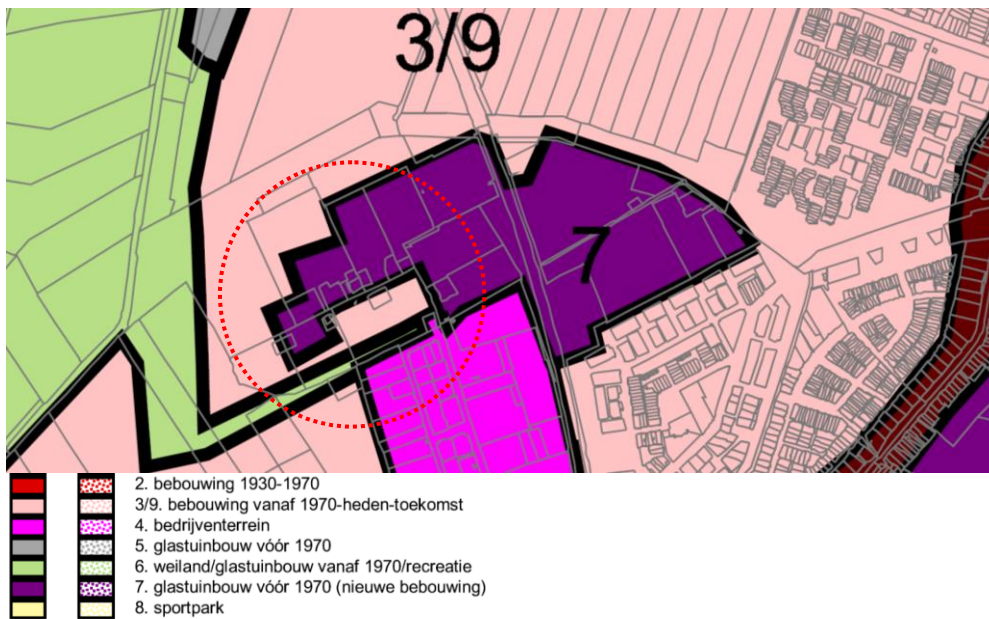
De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww) gehad: in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties 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.

De zones 'Woonbebouwing 1970-heden' en 'Weiland/Glastuinbouw vanaf 1970 (nieuwe bebouwing)' bestaan uit woongebieden die na 1970 zijn ontwikkeld en gebieden die nieuw te ontwikkelen zijn op gebieden die nu of onlangs nog uit weiland of glastuinbouw (vanaf 1970) bestonden. Aangezien de gebruikshistorie, het bodemtype en de gebiedstypering overeenkomen zijn de voorgenoemde zones samengevoegd tot één zone. De bodemkwaliteit is zowel in de bovengrond als de ondergrond relatief schoon. Deze zone wordt gekarakteriseerd als gebiedstype 1.2.



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 bodemonderzoek<sup>8</sup> 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, waarvan één binnen het voorliggende plangebied is gelegen, 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 beschouwd, derhalve is aanvullend asbestonderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd ter plaatse van de deellocaties waar puin is aangetroffen. De

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

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

resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde asbestonderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de asbestverdachte locatie in het voorliggende plangebied (RE3) zowel visueel (fractie >16mm) als analytisch (fractie <16mm) geen asbest is aangetroffen. Deze deellocatie 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.

### **Conclusie**

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

## **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 aftakt 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 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:

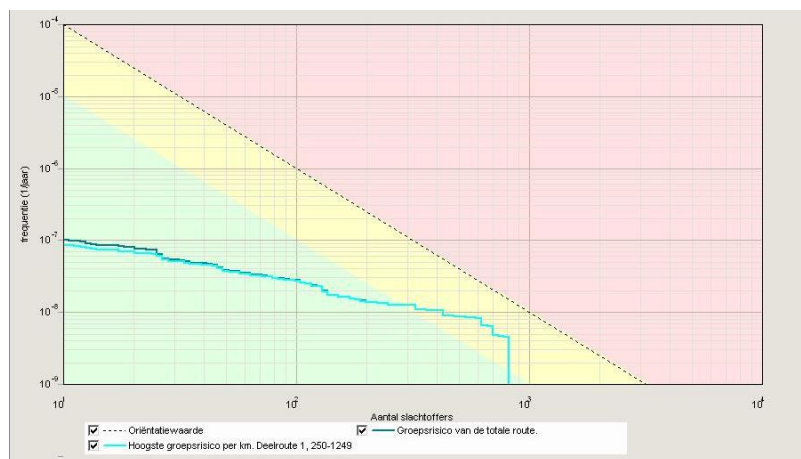
- De N471 kan worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Op basis van tellingen die zijn uitgevoerd op de N209 zal het aantal transporten met LPG maximaal 213 bedragen. De verwachting is echter dat het aantal transporten veel lager is, namelijk maximaal 80.

#### *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 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).

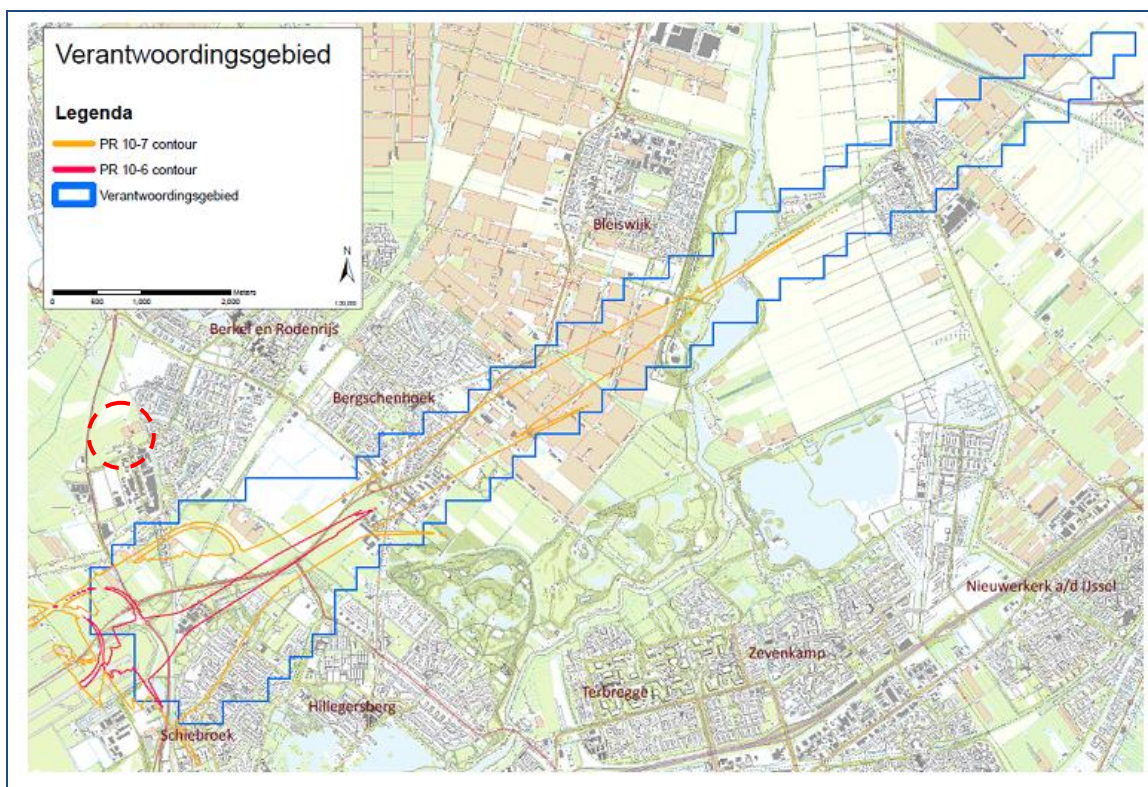
Hiertoe dient volgens de VRR het plangebied te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). De uitwerking hiervan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling 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 Oudelandselaan 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 69 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 m<sup>3</sup>/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 21<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> eeuw (WB21)*

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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 bestemming 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 69 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. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt - 2,45 m NAP.

In het voorliggende plangebied zijn thans enkele watergangen aanwezig (zie afbeelding 2.8). Een groot deel van deze watergangen wordt in de toekomstige situatie gedempt en vervangen door nieuwe watergangen.



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 Industrieweg/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 parkeerverharding 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-uitlogbare 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) uitlogbare 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 uitlogen (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

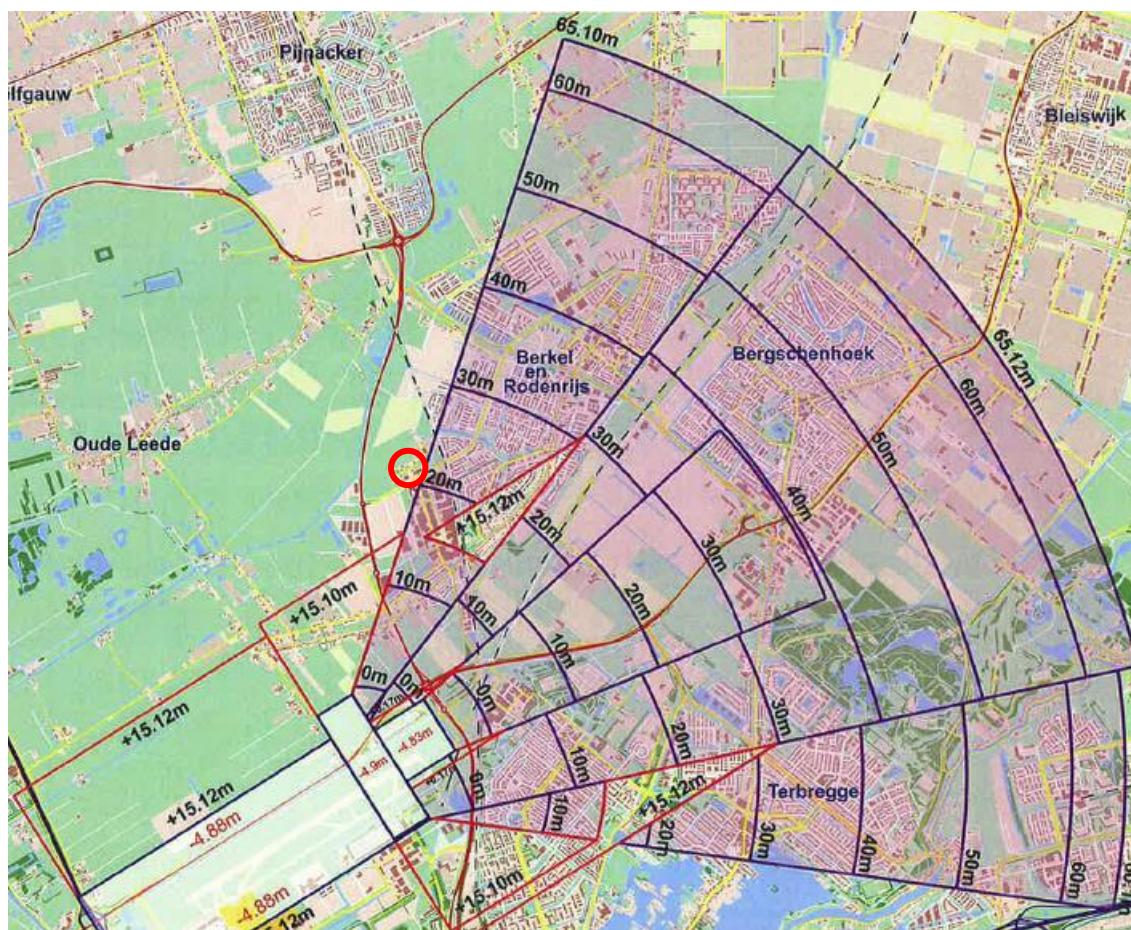
Het aspect water vormt geen belemmering voor dit uitwerkingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het uitwerkingsplan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Naar aanleiding van de ingekomen overlegreactie zijn er enkele wijzigingen in de waterparagraaf aangebracht.

### 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.



Afbeelding 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 verstoringe 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 DVOR/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.

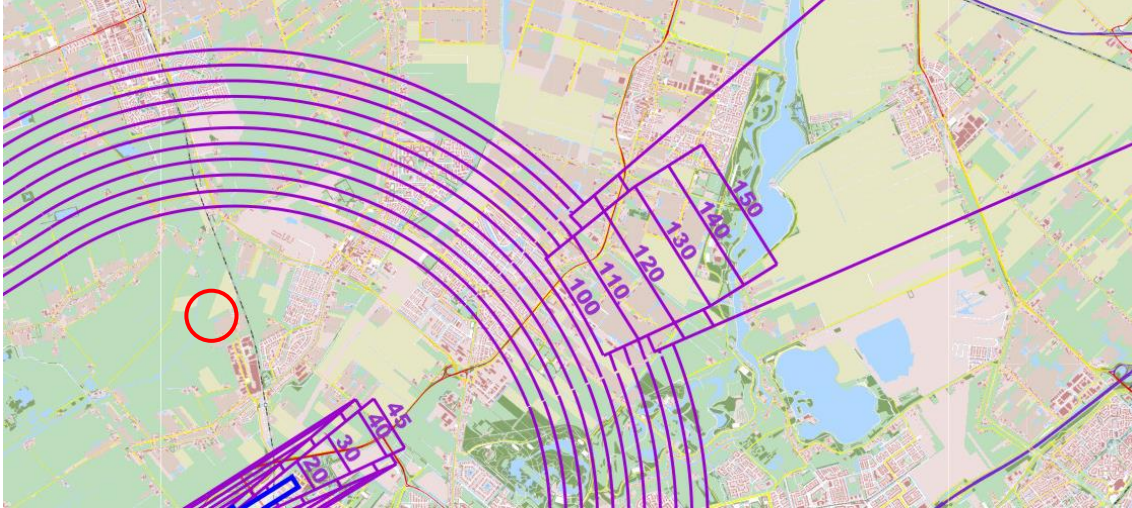
### **Invliegfunnel**

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



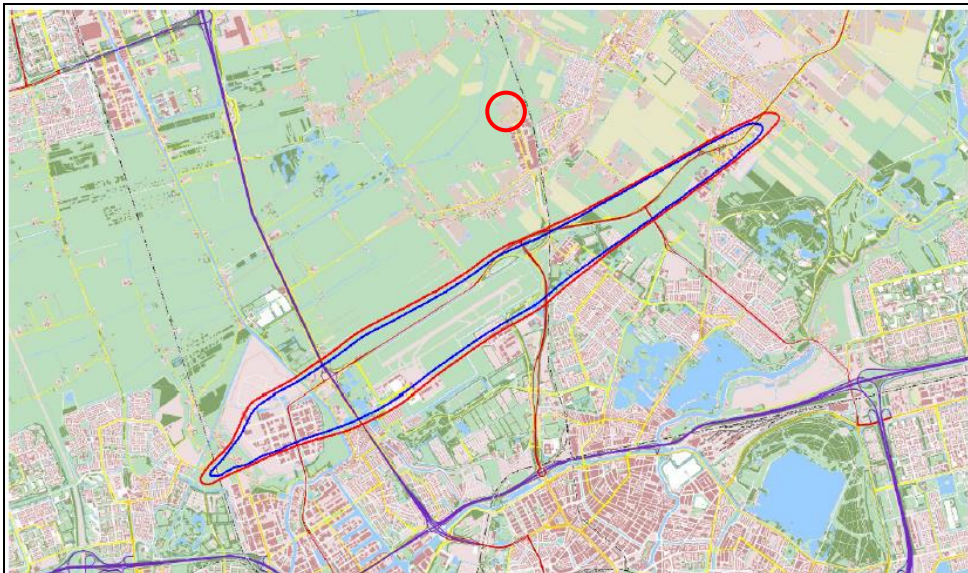
gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. In het uitwerkingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 45 meter mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



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". Met de uitwerkingsverplichting in het moederplan is reeds geanticipeerd op woningbouw.

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. De ruimtelijke kaders voor de invulling van Bolwerk worden gevormd door de typologie van het water, de samenhang met het bedrijvengpark Oudeland en de ruimtelijke inpassing van de (groene) enclave rond Veilingweg/Industrieweg.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de realisatie van 69 nieuwe woningen in het deelgebied 'Bolwerk' mogelijk. In hoofdstuk 4 wordt uiteengezet op welke wijze het woongebied, dat ligt ingeklemd tussen het bedrijvenpark Oudeland en de lintbebouwing aan de Industrieweg/Veilingweg, wordt vormgegeven.

### **3.4. Conclusie**

In dit plan wordt de bouw van een 69 nieuwe woningen 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 aan de zuidkant van Westpolder/Bolwerk gelegen, ingeklemd tussen het bedrijvenpark Oudeland en de lintbebouwing aan de Industrierweg/Veilingweg. Deze zone vormt de ruimtelijke begrenzing van Westpolder/Bolwerk aan de zuidkant en vormt de overgang tussen de bedrijvigheid aan de zuidzijde van de Oudelandselaan en het (voormalige) tuinderslint (Industrierweg/Veilingweg) aan de noordzijde. Deze zone weerspiegelt ook de tuindorp-identiteit van de achterliggende wijk.

De rand van de wijk aan de Oudelandselaan bestaat uit rijen met woningen die de achterzijde van de vrije kavels aan de Industrierweg afschermen van de Oudelandselaan en het bedrijventerrein aan de overzijde. De gekozen woningtypologie past binnen het masterplan en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van zowel het Bolwerk, als de zone Oudelandselaan.

Van het aanbieden van woon-werkkavels is afgeweken, omdat deze niet passen binnen de veranderde woonwensen. De trend is dat er meer vraag is naar flexibele werkplekken in verzamelgebouwen, waar moderne faciliteiten gedeeld kunnen worden, of kleine werkplekken aan huis. De grondgebonden woningen in het plan voorzien in deze laatste behoefte en sluiten aan op de huidige woonwensen.



Afbeelding 4.1.: globale verkaveling Westpolder/Bolwerk, deelplan 7, bouwstroom 1 (plangrens in rood).

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de bouw van 69 rijwoningen, verdeeld over negen bouwblokken. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen met kap en zijn in architectonisch opzicht familie van elkaar. Het gevelbeeld aan de Oudelandselaan wordt gevormd door bouwblokken die afwisselend parallel aan de weg liggen en blokken die haaks op de Oudelandselaan staan. De bouwblokken evenwijdig aan de Oudelandselaan verspringen in rooilijn waardoor geen lange gesloten gevel ontstaat, maar een variatie van kleinere blokken. Hierdoor ontstaat er een verspringende rooilijn en een afwisselend gevelbeeld met een dorps maat en schaal van de bebouwing, die de identiteit van de toekomstige wijk weerspiegelt.

De bouwblokken liggen met de voorzijde of kopgevel op de Oudelandselaan georiënteerd. De kopgevels op de hoeken van de bouwblokken haaks op de Oudelandselaan kennen een dubbele oriëntatie. Aan weerszijden van de ontsluitingsweg voor deelplan 7, de Louis d'Orlaan,

is ruimte voor een stedenbouwkundig accent, bijvoorbeeld in de vorm van een dwarskap, schoorsteen of een subtiel hoogteaccent.

#### *Openbare ruimte*

Het merendeel van de woningen wordt ontsloten op de nog te realiseren woonstraat parallel aan de Oudelandselaan. Daarnaast wordt aan de westzijde van het plangebied een centrale ontsluitingsweg voor Westpolder/Bolwerk voorzien, de Louis d'Orlaan, waarop de voorgenoemde woonstraat wordt ontsloten. Deze ontsluitingsweg staat in directe verbinding met de Oudelandselaan en vormt één van de centrale gebiedsontsluitingswegen van Westpolder/Bolwerk. De parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt opgevangen in de openbare ruimte, waar 131 parkeerplaatsen zijn voorzien. Deze concentreren zich met name langs de woonstraat, parallel aan de Oudelandselaan. Door het brede profiel resteert er voldoende ruimte om de parkeervoorzieningen groen in te passen en een groene begeleiding van de Oudelandselaan te realiseren.

## 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’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Leiding – Gas’ integraal overgenomen uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, de bestemming ‘Wonen’ is gewijzigd overgenomen. 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**

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, alsmede luifels boven de voordeur.

**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**

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de rijwoningen in het plangebied. De woningen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en in aaneengebouwde vorm. Het totale aantal woningen mag niet meer dan 69 bedragen.

**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.

**Maatvoering woningen**

Voor de woningen zijn bepalingen met betrekking tot de maatvoering opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. Daarin is bepaald dat de goot- en bouwhoogte in principe niet meer dan respectievelijk 7 en 11 meter mag bedragen (twee lagen met kap). Wel is er een afwijking opgenomen voor het bouwen van woningen in drie lagen zonder kap. De dakhelling van woningen mag niet meer dan 50 graden bedragen. De woningen dienen in of maximaal 1 meter achter én evenwijdig aan het figuur 'gevellijn' te worden gebouwd. De woningen mogen niet dieper zijn dan 11 meter.

**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;
- het percentage bebouwd oppervlak ten opzichte van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte (het "erf");
- de goothoogte en hoogte van de bouwwerken.

Bij de erfbebouwing zijn te onderscheiden:

- erfbebouwing aan de achtergevel van de woning;
- 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.

Op de verbeelding is voor diverse woonpercelen een specifieke (bouw)aanduiding opgenomen. Het gaat om de (bouw)aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – muur 1’, ‘specifieke bouwaanduiding – muur 2’, ‘specifieke bouwaanduiding – muur 3’, ‘specifieke bouwaanduiding – muur 4’ en ‘bijgebouwen’. Aan deze aanduidingen zijn specifieke regelingen gekoppeld, die de realisatie en instandhouding van afschermdende bebouwing waarborgen. De afschermdende bebouwing is noodzakelijk om een geluidluwe buitenruimte voor de betreffende woningen te garanderen. Deze voorwaarde komt voort uit het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder.

#### *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 m<sup>2</sup>.

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.

#### **Leiding - Gas (dubbelbestemming)**

Aan de westzijde van het plangebied ligt een lagedruk gasleiding. Ter bescherming van de belangen van die gasleiding is in een zone van 2 meter aan weerszijde van de leidingen, de dubbelbestemming “Leiding - Gas” opgenomen. Ter bescherming van de gasleiding gelden specifieke bouwregels, waarbij het bouwen ten behoeve van onderliggende bestemmingen afhankelijk is gesteld van een afwijkingsregeling waarbij de effecten van deze bebouwing op de leiding en de veiligheid kunnen worden getoetst. Tevens geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Om de effecten van deze activiteiten op de leiding en de veiligheid te kunnen toetsen, dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **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 6 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 3 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 uitwerkingsplan, 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 is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, bouwstroom 1"', die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. De zienswijze gaf geen 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.



