

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "De Tuinen 2015"



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "De Tuinen 2015"

Vastgesteld

Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0153-VAST

Datum: 26 november 2015

Werknummer: 124.308.00

Kuiper Compagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

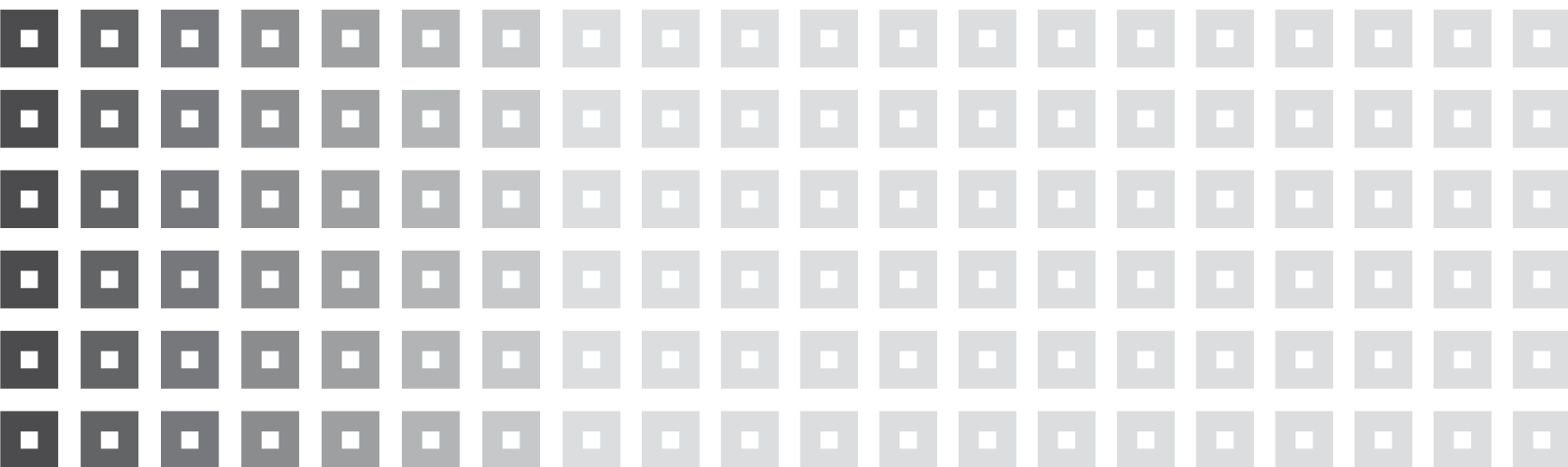
Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	10 oktober 2014	Concept	
Voorontwerp	13 februari 2015		
<ul style="list-style-type: none"> • Inspraak • Overleg 	11 maart 2015 – 21 april 2015		
Ontwerp	24 juli 2015		
<ul style="list-style-type: none"> • Ter inzage 	26 augustus – 6 oktober 2015		
Vaststelling	26 november 2015		

Projectleider gemeente:

Erwin Zwijnenburg

Projectleider KuiperCompagnons:

Rogier Begheyn



Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1. Inleiding	1
1.1. Bij het plan behorende stukken	1
1.2. Aanleiding en doel van het plan	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4. Voorgaande bestemmingsplannen	2
1.5. Leeswijzer	3

Deel B Planbeschrijving

2. Planbeschrijving	5
2.1. Inleiding en uitgangspunten	7
2.2. Bestaande situatie	7
2.3. Ontwikkelingen	11
2.4. Juridische aspecten	11

Deel C Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening	17
3.1. Rijksbeleid	19
3.2. Provinciaal beleid	19
3.3. Regionaal beleid	19
3.4. Gemeentelijk beleid	20
4 Natuur	27
4.1. Kader	27
4.2. Onderzoek	29
4.3. Conclusie	29
5. Water	31
5.1. Kader	31
5.2. Onderzoek	34
5.3. Conclusie	37
6. Archeologie en cultuurhistorie	39
6.1. Archeologie	39
6.2. Cultuurhistorie	41
7. Milieu	45
7.1. Algemeen	45
7.2. Bodemkwaliteit	45
7.3. Akoestische aspecten	46
7.4. Luchtkwaliteit	48

7.5.	Milieuzonering	49
7.6.	Externe veiligheid	50
7.7.	Overige belemmeringen	54
7.8.	Duurzaamheid	56

Deel D: Uitvoerbaarheid

8	Uitvoerbaarheid	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid	61
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.3	Handhavingsaspecten	61
9	Procedure	63
9.1	Vorbereidingsfase	63
9.2	Ontwerpfase	63
9.3	Vaststellingsfase	63

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015", gemeente Lansingerland, Corsanummer T15.10374, d.d. 9 juli 2015
- Bijlage 2:** Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015", gemeente Lansingerland, Corsanummer T15.14442, 26 november 2015

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied (Bron Google Earth).

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Tuinen 2015” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan van de gemeente Lansingerland biedt een juridisch-planologische regeling voor het woongebied ‘De Tuinen’ in Bleiswijk, grofweg gelegen tussen bedrijventerrein De Hoefslag, de dorpskern en de woonwijk Oosthoekeind. Het plan betreft enerzijds een actualisatie van de voorgaande regelingen, waarbij het handhaven van de bestaande rechten het uitgangspunt vormt. Anderzijds wordt voorzien in de uitwerking van de uit te werken bestemmingen uit het voorgaande plan.

In het plangebied vigeert - tot het moment dat het voorliggende plan in werking treedt - het bestemmingsplan ‘De Tuinen’ uit 2005, alsmede diverse ruimtelijke plannen die in navolging van het moederplan zijn vastgesteld. De juridisch-planologische regeling voor het gebied is dan ook gefragmenteerd en op diverse punten verouderd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat plannen die ouder zijn dan 10 jaar, worden geactualiseerd. Bovendien moet voldaan worden aan de digitaliserings- en standaardiseringseisen die aan bestemmingsplannen worden gesteld. Met het oog hierop bestaat er behoefte aan actualisatie. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de vigerende regelingen geactualiseerd en wordt het woongebied aan de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een rechtstreekse bestemming.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Bleiswijk, direct ten zuiden van bedrijventerrein De Hoefslag en ten oosten van de historische dorpskern.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Leeuwerikstraat en Gruttostraat. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Edisonlaan, terwijl de noordelijke plangrens wordt gevormd door de Jan van der Heydenstraat. De westelijke plangrens kent een meer grillig verloop en wordt achtereenvolgens gevormd door (de woonpercelen aan) de Prins Mauritsstraat, de Frederik Hendrikstraat, Hazenweg, Groene Loper, de woonpercelen aan de Julianastraat en de Emmastraat.

De globale begrenzing van het plangebied is in de afbeelding 1.1 weergegeven.

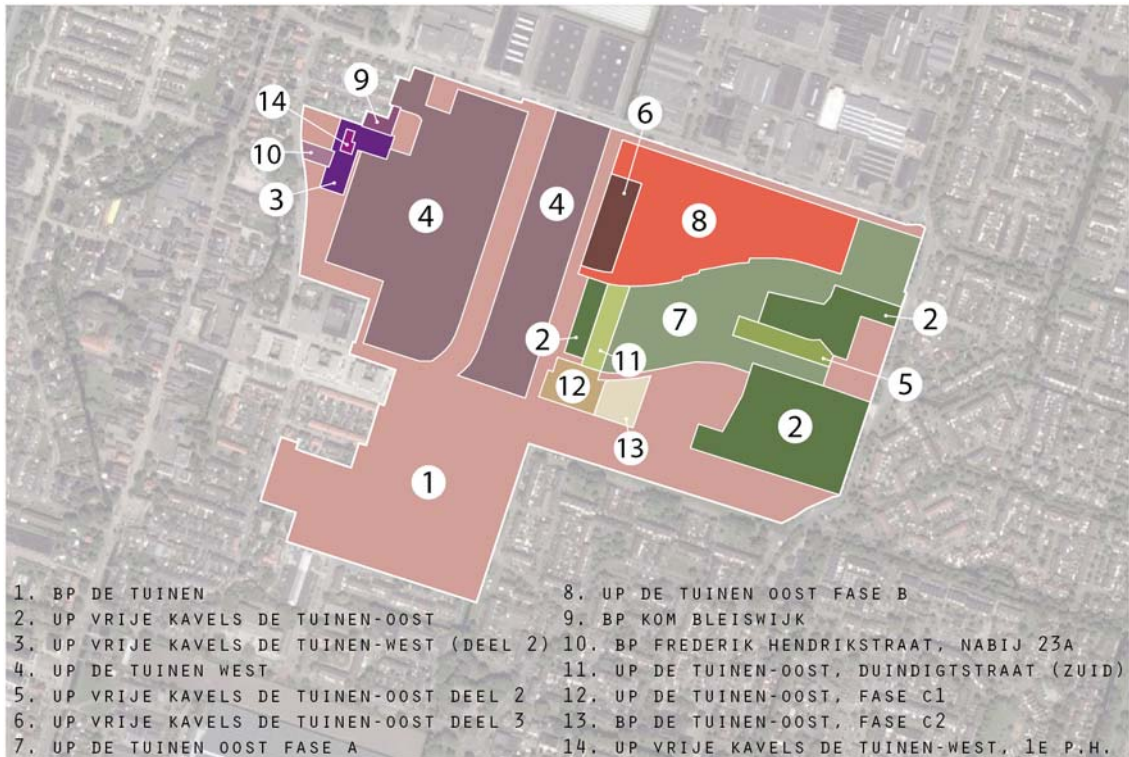
¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Met voorliggend bestemmingsplan worden de hierna genoemde bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen (geheel of gedeeltelijk) vervangen (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan/uitwerkingsplan	Vastgesteld gemeenteraad / college
BP De Tuinen	6 oktober 2005
UP Deellocatie Tuinpark	6 maart 2007
UP Vrije kavels De Tuinen-Oost	15 april 2008
UP Vrije kavels De Tuinen-West (deel 2)	15 april 2008
UP De Tuinen West	13 mei 2008
UP Vrije kavels De Tuinen-Oost, deel 2	31 augustus 2010
UP Vrije kavels De Tuinen-Oost, deel 3	1 november 2011
UP De Tuinen Oost Fase A	1 november 2011
UP De Tuinen Oost Fase B	10 april 2012
UP De Tuinen Oost, Fase B (partiële herziening)	21 augustus 2012
BP Frederik Hendrikstraat, nabij 23a	31 mei 2012
BP Kom Bleiswijk	6 september 2012
UP De Tuinen Oost, Fase C1	4 oktober 2012
BP De Tuinen-Oost, Duindigtstraat (zuid-west)	28 mei 2014
UP Vrije kavels De Tuinen-West, 1 ^e part. herziening	2 september 2014
BP De Tuinen Oost, Fase C2	26 maart 2015

De bestaande rechten zijn in dit nieuwe plan zoveel als mogelijk en wenselijk gecontinueerd, hoewel in veel situaties ook de huidige feitelijke situatie is opgenomen. Tevens zijn in het gebied de afgelopen jaren enkele vrijstellingsprocedures gevoerd. Deze vrijstellingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. In onderstaande afbeelding zijn de vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen weergegeven. Het uitwerkingsplan 'Deellocatie Tuinpark' is hierin niet opgenomen, omdat het plan later is vervangen door het plan voor De Tuinen-West.



Afbeelding 1.2: overzicht vigerende plannen De Tuinen

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

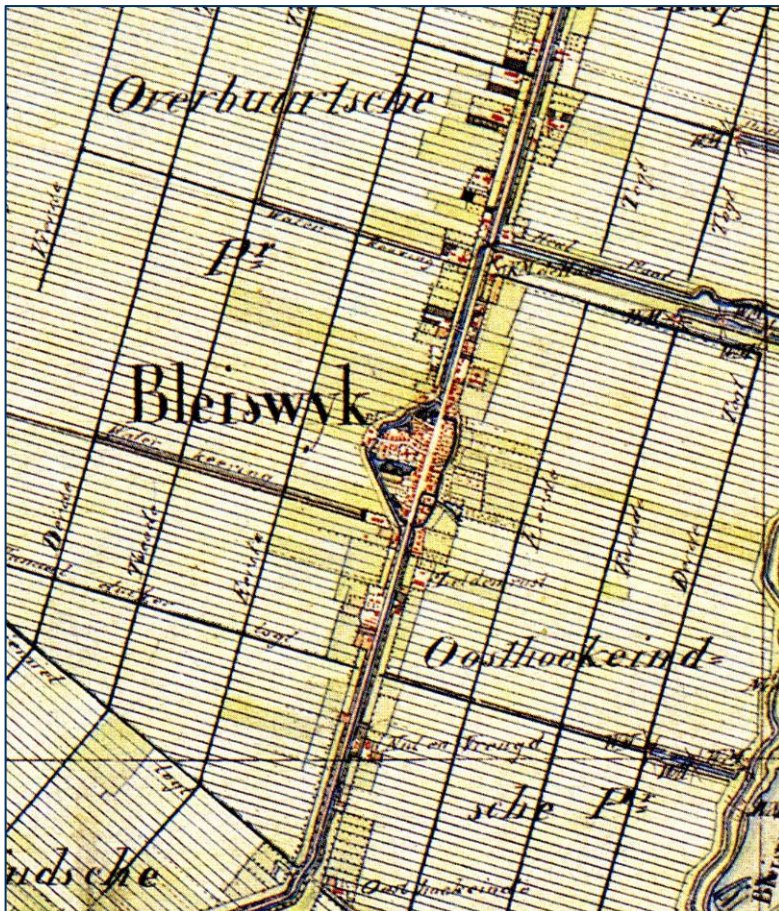
2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat het woongebied De Tuinen in de kern Bleiswijk. Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het handhaven van de bestaande situatie. Voor de regeling is aangesloten bij de vigerende rechten uit de diverse bestemmings- en uitwerkingsplannen en de verleende vrijstellingen. Daarnaast wordt het nog uit te werken woongebied aan de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een directe bestemming.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1 Historische context

Rond 1100 werd begonnen met het ontginnen van de Hollandse veengebieden. Uit deze tijd resteren geen bouwwerken, maar wel de afwateringskanalen naar de Rotte waaronder de Lange Vaart. De groei van de steden rondom Bleiswijk na de Middeleeuwen heeft er voor gezorgd dat er bij Bleiswijk veen werd afgegraven om turf van te maken. Deze turf werd via de Rotte naar Rotterdam vervoerd. De veenrivier vormt van oorsprong een belangrijke verbinding tussen Rotterdam en de veendorpen ten noorden van de stad, waaronder Bleiswijk en Bergschenhoek.



Afbeelding 2.1: topografische kaart Bleiswijk 1839-1859

Bleiswijk is gelegen in een veengebied waar in de 15^e eeuw de eerste ontginningen hebben plaatsgevonden. Uit die tijd stammen ook de eerste nederzettingen in de regio. Halverwege de 17^e eeuw was de gehele regio veranderd in een groot plassengebied en startte men met de eerste droogmakerijen. De nieuwe polders werden bemalen via een systeem van boezemkanalen die in een ring om de nieuwe polder lagen. Via sloten en tochten werd het water uit de polder afgevoerd naar een boezemkanaal dat voor de verdere afvoer van het polderwater zorgde). Deze ontstaansgeschiedenis valt in de huidige ruimtelijke structuur van Bleiswijk nog steeds af te lezen. De kern heeft zich geleidelijk ontwikkeld vanuit het oude noord-zuidlopende en verhoogd liggende veenlint, dat lange tijd de enige bebouwingsas in het gebied vormde. Ter plaatse van de dorpskern is het oude lint "verdikt", waarbij de boezemvaart is omgelegd. Het historische centrum ligt daardoor in zijn geheel binnen de boezemvaart. Dit centrum heeft zich langs een drietal straten ontwikkeld: de Dorpsstraat (de oorspronkelijke ontginningsas) die in noord-zuidrichting loopt en de Kerkstraat en de Plaats die hierop in oost-westrichting aansluiten. Door de verhoogde ligging zijn de oude ontginningsas en het centrum nog altijd goed herkenbaar als ruimtelijk samenhangende eenheden binnen Bleiswijk. In aansluiting op de historische dorpskern ontwikkelden zich in de 20^e en 21^e eeuw vervolgens verschillende nieuwe woonwijken in de polder, waarvan De Tuinen de laatste grootschalige uitbreiding was.

2.2.2 Ruimtelijke aspecten

Eind jaren negentig van de vorige eeuw is besloten het voormalige glastuinbouwgebied direct ten oosten van de dorpskern te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Van oudsher is het gebied hoofdzakelijk agrarisch gebruikt, waarbij het accent sterk lag op glastuinbouw. In de eerste fase van de planvorming bestond woongebied 'De Tuinen' uit twee locaties, te weten de Emmastraat e.o. en het Middengebied. Het Middengebied (bestaande uit De Tuinen Oost en De Tuinen West) is door zijn ligging ten opzichte van de dorpskern en zijn centrale ligging ten opzichte van de andere woongebieden interessant voor alle doelgroepen. De Emmastraat e.o. is door de ligging nabij de dorpskern en het aangrenzende zorgcentrum 'De Leeuwerik' bijzonder geschikt voor ouderenhuisvesting.

Om het woongebied aan te laten sluiten op de bestaande dorpskern en omliggende woonwijken, is er voor gekozen om de bestaande, onderliggende landschapsstructuur te accentueren om deze beter zichtbaar en beleefbaar te maken. De historische orthogonale structuur van tochten, sloten en (landbouw)wegen vormde een vanzelfsprekend groenblauw raamwerk, waarbinnen de eerdere uitbreidingen van Bleiswijk al op natuurlijke wijze zijn opgenomen. Ook het voorliggende plangebied is op zorgvuldige wijze ingepast binnen deze landschappelijke onderlegger, waardoor een logische aansluiting op de bestaande woongebieden van Bleiswijk is ontstaan.

De noord-zuid georiënteerde Eerste Tocht is verbreed tot een aansprekende breedte, waardoor deze beter beleefbaar is geworden. Daarnaast is aan de zuidzijde van De Tuinen een oost-west georiënteerde parkzone gerealiseerd, die aan de westzijde is aangehecht aan de dorpskern en in oostelijke richting verbonden is met het Kooipad naar de Bleiswijkse Zoom. Deze twee elementen vormen samen het groenblauwe assenkruis van De Tuinen, die het woongebied opdeelt in drie afzonderlijke deelgebieden; het Emmastraatgebied, De Tuinen Oost en De Tuinen West. De parkzone neemt overigens een prominente positie in binnen de hoofdstructuur van 'De Tuinen' en vormt het groene hart van de wijk, waarvan ook de omliggende woongebieden profiteren. Op het schaalniveau van 'De Tuinen' is de parkzone bepalend voor de ruimtelijke identiteit.



Afbeelding 2.2: de parkzone

Emmastraat e.o.

Ten zuiden van de parkzone is het gebied rondom de Emmastraat gelegen. Het gebied ligt ingeklemd tussen de historische dorpskern en de woonwijk Oosthoekend. In de ruimtelijke opzet van dit deelgebied is daarom zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige ruimtelijke structuren. Op de hoek Oranjetuin - Groene Loper bevindt zich een woonzorgcomplex met diverse (para)medische voorzieningen in de plint.

De Tuinen Oost

De Eerste Tocht vormt de belangrijkste herinnering aan het onderliggende, historisch gegroeide landschap van Bleiswijk en deelt De Tuinen op in twee deelgebieden; oost en west. Het oostelijk deel van De Tuinen wordt gekenmerkt door een noord-zuidgeoriënteerde strokenverkaveling met overwegend aaneengebouwde woningen. Aan de oostrand van het woongebied en aan de Olaertsduynstraat zijn (of worden) daarnaast diverse vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van De Tuinen Oost, direct grenzend aan de parkzone, zijn drie nieuwe wooneilanden voorzien. Deze eilanden zijn thans nog niet in ontwikkeling gebracht (zie ook paragraaf 2.3).



Afbeelding 2.3: links een impressie van De Tuinen West, rechts van De Tuinen Oost

De Tuinen West

Het westelijk deel van De Tuinen wordt gekenmerkt door een rationele structuur, met zowel noord-zuid, als oost-west georiënteerde bouwstroken. De Groene Loper vormt de centrale as door De Tuinen West en is tevens de voornaamste ontsluitingsweg van het woongebied. In het westelijk deel van De Tuinen zijn afwisselend vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde, geschaalde en rijwoningen aanwezig. Daarnaast worden de randen van het gebied geaccentueerd door gestapelde woningen.

2.2.3 Functionele aspecten

Het voorliggende plangebied kan getypeerd worden als een rustig woongebied, waar zich vrijwel uitsluitend woningen bevinden. In aanvulling hierop zijn er tevens enkele wijkondersteunende voorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij om (para)medische voorzieningen, die geclusterd zijn in het woon-zorgcomplex op de hoek Oranjetuin – Groene Loper.

Naast de voorgenoemde functies heeft de parkzone, aan de zuidzijde van het plangebied, een meer recreatieve functie. In het park bevinden zich diverse sport- en speelvoorzieningen, waaronder een voetbalveld, speeltuin en avontureneiland (zie de afbeeldingen 2.2 en 2.4).



Afbeelding 2.4: het avontureneiland in de parkzone

2.2.4 Verkeersaspecten

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats via de Groene Loper, die in verbinding staat met de Jan van der Heydenstraat. De Groene Loper vormt de hoofdontsluiting van 'De Tuinen' in noord-zuidrichting en is voor het noordelijk deel een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Het oostelijk deel van 'De Tuinen' wordt daarnaast ontsloten via de oost-west georiënteerde Middenburgweg en Kenenburgweg. Beide wegen takken aan op de Edisonlaan, ten oosten van het plangebied en kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt via de Groene Loper, de Emmastraat en Leeuwerikstraat ontsloten op de Lijsterlaan.

Voor doorgaand fietsverkeer is er een tweetal routes in oost-westrichting door het gebied. De eerste fietsverbinding loopt van de Frederik Hendrikstraat, via Loevestein en de Middenburgweg, richting de Edisonlaan. De tweede langzaamverkeersverbinding is meer zuidwaarts gelegen en verbindt de historische dorpskern met de Bleiswijkse Zoom. Deze fietsroute loopt via de parkzone en takt ten westen van het plangebied aan op het Kooipad. Daarmee ontstaat

een snelle fietsverbinding tussen het voorliggende plangebied en het recreatiegebied ten westen van Bleiswijk.

2.3 Ontwikkelingen

De Eilanden

Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn drie wooneilanden voorzien, die thans nog niet in ontwikkeling zijn gebracht. De wooneilanden bieden ruimte aan vrijstaande woningen, gelegen in een riante, groene setting en omgeven door water. Eventueel kunnen er ook twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. In totaal worden er tien tot vijftien woningen per eiland gerealiseerd, gegroepeerd rond een klein, intiem en besloten woonhof. De kernwoorden 'dorps' en 'groen' vormen het uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan. De term 'eilandwonen' maakt het karakter bijzonder.

Om de woningen en tuinen privacy te geven worden de gronden verkavelt in 'visgraatvorm'. Hierdoor ontstaat tevens een verspringende rooilijn aan het woonhof. Om een dorps en groen karakter te realiseren is de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de woningen in de bestemmingsregels verankerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, met dien verstande dat de royale voortuinen een overwegend groen karakter dienen te krijgen. Groene erfafscheidingen dragen in belangrijke mate bij aan het groene totaalbeeld van het eiland. De inrichting van de (groene) oevers en de aanleg van vlonders is gebonden aan richtlijnen, teneinde het groene karakter en privacy van omwonenden te garanderen.

De woningen worden uitgevoerd met een eenvoudige dakvorm; een dwarskap. Om een rustig straatbeeld te creëren zijn verspringingen in de nokrichting niet wenselijk. Langskappen zijn dan ook niet toegestaan. De nokrichting moet evenwijdig aan de zijdelingse erfgrenzen lopen, teneinde een open karakter te realiseren en om het zicht op het water vanaf de openbare ruimte te waarborgen. Door de eenheid in maat, schaal en vorm is veel vrijheid in de gevelmaterialen en gevelkleuren mogelijk, waarbij de voorkeur uit gaat naar natuurlijke materialen. Afbeelding 2.5 geeft een sfeerimpressie van de toekomstige situatie. Voor een verdere beschrijving van de eilanden, alsmede het beeldkwaliteitskader, wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels.



Afbeelding 2.5: sfeerimpressie De Eilanden

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Vanaf 2009 is de gemeente Lansingerland bezig met het project “Actualisering bestemmingsplannen”, in het kader waarvan alle voor het gemeentelijk grondgebied geldende bestemmingsplannen integraal dienen te worden herzien. Naast de actualisering van de vigerende bestemmingsplanregeling, voorziet het voorliggende bestemmingsplan tevens in de uitwerking van de drie wooneilanden in De Tuinen Oost.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2 Planmethodiek

Bij de opzet van het plan is in principe gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd en welke geschikt is voor de beheersituatie. Naast deze gedetailleerde eindbestemmingen worden de wooneilanden voorzien van een globale eindbestemming, omdat momenteel nog onduidelijk is hoe de eilanden exact worden ingevuld. Niettemin voorziet het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend in zogenaamde eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden verleend. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele situatie en kwaliteit van het gebied te handhaven en waar mogelijk te versterken.

2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de bebouwing zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. In de regels is bepaald dat tenzij anders is aangegeven op de verbeelding de goothoogte niet meer bedraagt dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 meter.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Groen

De als "Groen" aangewezen gronden betreffen de groengebieden die behoren tot de hoofdgroenstructuur. Dat betekent dat niet elke groenvoorziening op de hoek van de straat tot "Groen" is bestemd; deze kleine groenvoorzieningen vallen onder andere bestemmingen zoals de verkeersbestemmingen of "Water". Binnen de bestemming "Groen" zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief waterpartijen, paden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. De sport- en speelvoorzieningen in de parkzone zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Ter plaatse geldt een afwijkende maatvoering voor speeltoestellen en ballenvangers.

Maatschappelijk

Het woon-zorgcomplex op de hoek Groene Loper – Oranjetuin is voorzien van de bestemming "Maatschappelijk". Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval (para)medische voorzieningen. Tevens is ondersteunende horeca uit categorie 1a toegestaan. Het bouwblok is voorzien van de aanduiding 'wonen'. Daarmee is geregeld dat de gronden tevens bestemd zijn voor woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen niet vergroot mag worden. Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

Tuin

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de aangrenzende woningen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van erkers en/of entreeportalen en andere bouwwerken.

Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied

In het plan zijn twee verschillende verkeersbestemmingen opgenomen: "Verkeer" voor wegen met een buurtontsluitingsfunctie, woonstraten, -erven en pleinen, en "Verkeer - Verblijfsgebied" voor woonstraten, woonerven en pleinen waar auto's niet zijn toegestaan (langzaamverkeersroutes). Overal binnen de bestemmingen zijn 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 ten behoeve van langzaam verkeer en toegang tot het woonerf zijn binnen de bestemming toegestaan. Bruggen voor gemotoriseerd verkeer zijn voorzien van de bestemming "Verkeer". Voor de ontsluiting van de wooneilanden is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het mogelijk een brug te realiseren ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende eilanden.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen in het plangebied. Daarbij is gekozen voor een gedetailleerde bestemming. Voor de woningen is een bouwvlak aangegeven. In de regels is bepaald dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Daarnaast mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Middels de aanduidingen 'vrijstaand', '(twee-)aaneengebouwd' en 'gestapeld' is aangeduid welke woningtypen zijn toegestaan. Daarnaast zijn er diverse bouwaanduidingen opgenomen, waaraan specifieke maatvoeringseisen zijn gekoppeld, waaronder de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering'.

Op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak is erfbebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen toegestaan, voor zover niet de bestemming 'Tuin' is opgenomen. Voor de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij de erfbebouwingsregeling zoals opgenomen in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Lansingerland. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten in of bij de woning.

Woongebied

De bestemming "Woongebied" is opgenomen voor de nog te ontwikkelen eilanden in het plangebied. Daarbij is gekozen voor een globale eindbestemming, die inhoudelijk is afgestemd op het stedenbouwkundig kader en de beeldkwaliteitsrichtlijnen, die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Binnen de bestemming "Woongebied" mogen in totaal 40 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over drie wooneilanden. In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de gronden verkaveld dienen te worden conform de principes van het beeldkwaliteitplan. Daarmee wordt gerefereerd aan de visgraatverkaveling en de daarbij behorende hoekverdraaiing zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Als hoofdgebouwen mogen zowel vrijstaande als twee-aan-een-gebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak per bouwperceel niet meer dan 40% mag bedragen, met een maximum van 300 m². Dit is inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast dient het hoofdgebouw 3 meter uit de voorste perceelsgrens gebouwd te worden en minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Eén zijgevel dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, waarmee de doorzichten op het achterliggende water gewaarborgd worden. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer dan respectievelijk 7 en 11 meter bedragen.

Op het achtererfgebied is erfbebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen toegestaan. Voor de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij de erfbebouwingsregeling zoals opgenomen in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Lansingerland. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen van beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten in of bij de woning.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 2 en 3

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: "Waarde – Archeologie 2" voor de historische dorpskernen met een hoge archeologische verwachting (zone II). Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte

is hier een lage vrijstellingsgrens gekozen: 50 m² en 30 cm diep. De bestemming "Waarde – Archeologie 3" is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m² en 50 cm diep.

Op basis van de Monumentenwet 1988 moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Dit gebeurt door het bouwen afhankelijk te stellen van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning en het opnemen van een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, zullen de consequenties voor de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht, eventueel door voorafgaand archeologisch onderzoek. Bij de regeling is voorzien in een advies door een terzake deskundige. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van te beschermen archeologische waarden, kunnen voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingen. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel deze waarden door middel van onderzoek (bijvoorbeeld een opgraving) veilig gesteld konden worden, kan de dubbelbestemming worden geschrapt na toepassing van een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt is dat de archeologische waarden bij voorkeur in de bodem bewaard blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat onder meer om een voorwaardelijke bepaling betreffende parkeren. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeren Lansingerland. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeercijfers van het CROW toegepast.

Daarnaast is voor bestaande bouwwerken een regeling opgenomen die het mogelijk maakt de bestaande maatvoering aan te houden, indien deze maatvoering afwijkt van de overige regels in het plan. Tot slot is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden verleend. Het betreft een standaardre-

geling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken voor het openbaar nut in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen, onder meer voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Bovendien staat het voorliggende bestemmingsplan in planologische zin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2. Provinciaal beleid

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en bevat de nodige flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aan gegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie dient te worden beoordeeld of er behoefte is aan bijvoorbeeld nieuwe woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook

dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande, gerealiseerde bebouwing van een actuele planologische regeling voorzien. De delen die nog bebouwd moeten worden (de Eilanden), hadden in de voorgaande plannen een uit te werken bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van deze bestemming. Dit neemt niet weg de beoogde wooneilanden reeds voorzien waren in het vigerende bestemmingsplan en er in planologische zin geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden. Bovendien ligt het plangebied geheel binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor het plan passend wordt geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de uitwerking van de Eilanden wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de voorwaarden die in de Woningmarktafspraken subregio Noord 2014-2020 zijn gesteld ten aanzien van woningbouwproductie en sociale huur- en koopwoningen. Tevens wordt er rekening gehouden met het raadsbesluit over het realiseren van starterswoningen.

Ad B.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van De Tuinen te waarborgen, wordt een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen voor de gerealiseerde gebieden. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

De Stadsregio Rotterdam heeft een samenvattende Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 'Dat spreken we af' opgesteld. De belangrijkste overwegingen om te komen tot een samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau is dat de stadsregio Rotterdam in 2010 het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam heeft vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat de gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel.

Binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen. De gemeenten en corporaties hebben in 2013 dan ook op dit niveau afspraken gemaakt over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat er een grote mate van onzekerheid is binnen de woningmarkt en de wetgeving, welke het moeilijk maakt om harde afspraken te maken.

De voornaamste afspraken in de woningmarktstrategie zijn:

- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking: de bouwproductie is minimaal 80% binnenstedelijk;
- transformatie naar gewenste woonmilieus;
- het te bouwen percentage woningen in de sociale sector: een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente);
- het aantal te bouwen woningen;
- verduurzaming van de woningvoorraad.

Specifieke afspraken door de gemeente Lansingerland zijn er gemaakt over:

- a) omvang woningproductie (kwalitatief en kwantitatief) in subregio Noord van de regio Rotterdam;
- b) omvang en betere benutting van sociale voorraad in de subregio;
- c) verantwoording woningbouwproductie en sociale voorraad richting provincie.

Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdswinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie Lansingerland 2025

Legenda structuurvisie Lansingerland

aantrekkelijk suburbaan wonen, leefbaar en zorgzaam		
bestaand	nieuw	stude
kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied	nieuw stedelijk gebied	stude communitycenters in stedelijk gebied
versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen	behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten dorpskern	stude kwaliteitsimpuls entrees kernen
landelijk lint	groen lint	studegebied Hoekskegade-Noord
kwaliteitsbeheer bestaande sport- en recreatievoorzieningen	uitbreiding sportvoorzieningen	studiezone Triangelgebied
sterke bedrijven en greenport met glastuinbouw		
bestaand	nieuw	stude
ontwikkeling glastuinbouwgebied	versterking agrarisch bedrijventerrein met velling	studiezone herstructurering glas (naar nieuw glas, groen en water, bedrijven en wonen)
ontwikkeling beheer en kwaliteitsverbetering bedrijventerreinen	behoud agrarisch gebied	transformatiegebied glastuinbouw
ontwikkeling Biezo met bedrijven, kantoren en greenportfuncties	uitbreiding bedrijventerreinen	
transformatie kop bedrijventerrein Rodenrijs		
ontspannen groene en recreatieve gemeente		
bestaand	nieuw	stude
versterking groen en recreatiegebied	aanleg groen en recreatiegebied	studiezone groen en recreatie
versterking recreatieconcentratiepunten	calamiteitenberging	zoekgebied nieuwe recreatieconcentratiepunten
natuurgebied	behoud en ontwikkeling ecologische verbinding	uitbouw groene recreatieve routes
aanleg ecologische verbinding (indicatief tracé)		
duurzaamheid en mobiliteit		
bestaand	nieuw	stude
railinfrastructuur	knooppuntontwikkeling HOV Biezo	zoeklocatie agrariterminal
verbetering doorstroming en verkeersveiligheid hoofdinfrastructuur	aanleg ZoRo-busverbinding	HOV Alexander-Deift
hoofdwaterstructuur	uitbreiding en aanleg hoofdinfrastructuur	stude A13-A16
gemeentegrens (plangebied)		stude omlaggen of duurzaam inpassen N209
		verbetering ontsluiting recreatiegebied Rotterdam
		stude doortrekken recreatief vaarrouwennetwerk
		zoekgebied waterberging

In de structuurvisiekaart is het plangebied deels aangeduid als bestaand stedelijk gebied en deels als nieuw stedelijk gebied. Een van de hoofdoelen binnen Lansingerland is het verkrijgen

gen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. De karakteristieke dorps sfeer van Bleiswijk moet daarbij wel behouden blijven. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om (milieu)hinderlijke bedrijven en functies uit de kernen te plaatsen. Bij nieuwe woningbouwlocaties moet worden vastgehouden aan een woningbouwprogramma dat past bij de woningbehoefte op de langere termijn.

In de structuurvisie wordt voor Centrum Bleiswijk aangegeven dat de komende jaren een aantal woningbouwlocaties wordt afgerond, waaronder de nieuwbouwwijk 'De Tuinen'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de afronding van 'De Tuinen' en past daarmee binnen het kader van de structuurvisie Lansingerland 2025.

Tot slot is in de structuurvisiekaart een studiezone "communitycenters in stedelijk gebied" opgenomen, die geldt voor het gehele stedelijk gebied van de kern Bleiswijk. Typerend voor Bleiswijk was de sociale samenhang. Het is van belang deze kwaliteit ook op de lange termijn te waarborgen. Ontmoeting is daarbij een belangrijk kernbegrip. De gemeente wil hiervoor zogenaamde communitycenters ontwikkelen. In deze centra zijn allerlei diensten en voorzieningen samengebracht gericht op kinderen, zorg, overheidsdiensten, cultuur, muziek en sport. De communitycenters zijn een antwoord op de toenemende zorgvraag door de op termijn groter wordende groep senioren, waaronder de 85-plussers en de inkrimping van de tijd die gezinnen aan zorg kunnen besteden door de hogere arbeidsparticipatie en langere werktijden.

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland.

De woonmissie en beleidsdoelen die eerder zijn geformuleerd zijn onverminderd van kracht. De Woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, rekening houdend met historische en culturele waarden. Daarmee wordt samen gebouwd aan een groen en duurzaam Lansingerland.

Hieruit volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden en vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus in een dorps en landelijk karakter
3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

Economische visie 2011-2016

De economische visie van de gemeente Lansingerland geeft richting aan het economisch beleid voor de periode 2011-2016. In de visie worden de verschillende economische beleidsterreinen bijeengebracht zodat een overkoepelend economisch beleid ontstaat. De economische visie bestrijkt in de basis de gewenste ontwikkelingen op het gebied van samenwerking, bedrijventer

reinen (bestaand en nieuw), glastuinbouw, de winkelcentra en recreatie en leisure. De raakvlakken met verkeer en vervoer, arbeidsmarkt en gemeentelijke dienstverlening die bijdragen aan het versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie zijn meegenomen in de economische visie.

De economische visie is verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma wordt de inzet van de gemeente, het bedrijfsleven en de verschillende economische spelers buiten Lansingerland (buurgemeenten, stadsregio, provincie, etc.) neergezet. Uitvoering van deze acties is nodig voor realisering van de visie en versterken van het ondernemersklimaat en de concurrentiepositie.

Welstandsnota

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

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.2: Uitsnede welstandsnota Lansingerland

Het bestemmingsplangebied valt vrijwel geheel binnen het welstandsniveau "Licht" (zie afbeelding 3.2). Bij dit welstandsniveau is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

Mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt"

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld

door de gemeenteraad. In het visiedocument wordt de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en er worden oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De gemeente wil veilige netwerken bieden voor alle vervoerswijzen. Die netwerken moeten het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo min mogelijk effect op mens, natuur en milieu.

Nota parkeren Lansingerland en Nota parkeernormen

In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. De parkeernota vloeit voort uit het "Visiedocument verkeer en vervoer 2009-2020", dat gaat voor duurzame bereikbaarheid en inzet op milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Uniformering van de parkeernormen voor de kernen van Lansingerland en het behoedzaam uitbreiden van parkeergelegenheid in verband met openbaar groen en buitenspeelruimte is de ambitie. Bij het auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt ingezet op het verleiden van de verkeersdeelnemer om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. Waar mogelijk ruimte bieden voor de auto, maar tegelijkertijd het fietsgebruik stimuleren door goede parkeervoorzieningen in de centra en bij het OV.

Het parkeerbeleid van Lansingerland is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. **Kosteneffectiviteit:** De gemeentelijke middelen zijn zeer beperkt. Gekeken wordt naar een efficiënte wijze van parkeren in aanleg en in beheer. Bij de kosten van beheer gaat het niet alleen om fysiek beheer, maar ook om de kosten van handhaving.
2. **Duurzaamheid:** onder duurzaam parkeerbeleid wordt verstaan:
 - Economische duurzaamheid, waarbij parkeren op lange termijn voorziet in de behoefte van winkels en bedrijven om hun klanten te ontvangen;
 - Ecologische duurzaamheid, waarbij gestreefd wordt naar een milieuvriendelijke wijze van mobiliteit, zoals het stimuleren van het gebruik van het OV en de fiets
3. **Positieve aanpak:** de gemeente Lansingerland streeft naar beperking van gemeentelijke regels en de bijbehorende handhaving. De gebruiker moet daarom 'verleid' worden tot het gewenste gedrag.

De te hanteren auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate 'Nota parkeernormen' vervat.

Doorwerking plangebied

Voor de te ontwikkelen locaties zal rekening gehouden worden met de Nota parkeren Lansingerland en de Nota parkeernormen. In de bestemming 'Woongebied' is geregeld dat per vrijstaande woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Voor twee-aaneengebouwde en/of geschakelde woningen geldt dat er één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden aangelegd. In aanvulling hierop is in de algemene bouwregels bepaald dat getoetst dient te worden aan de gemeentelijke parkeernota (zie ook juridische planbeschrijving).

Milieubeleidsplan

Op 29 maart 2012 werd het gemeentelijke milieubeleidsplan 2012-2015 vastgesteld. Dit plan biedt een kader voor de gemeentelijke milieuwerkzaamheden, bevat concrete doelstellingen en zorgt dat de milieuwerkzaamheden in de planperiode gestructureerd uitgevoerd worden. De

gemeente Lansingerland streeft naar duurzame ontwikkeling. Dat is het geval als bij elke beslissing op elk niveau een evenwichtige afweging wordt gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor mens, milieu en economie. Het totaal aan beslissingen moet continu leiden tot een balans tussen deze belangen. Het collegeprogramma en de beleidsvisie 2040 gaan uit van duurzaamheid als leidend principe. Ook wil de gemeente in 2025 een CO₂-neutrale gemeente zijn. Het college hanteert als uitgangspunt de meest milieuvriendelijke en uiteindelijk ook de goedkoopste optie. Verder zal er creatief / actief gezocht worden naar mogelijke subsidies en partijen die de eerste investering voor hun rekening willen nemen.

Om alle kansen voor het milieu te benutten zal de gemeente bij alle activiteiten en projecten in een vroeg stadium aandacht hebben voor duurzaamheid, en verder zal een richtlijn worden gehanteerd van 10 jaar of korter voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen. Als voortvloeisel van het milieubeleidsplan zijn of worden diverse producten gemaakt of geactualiseerd, zoals een bodemfunctiekaart, een gemeentelijke visie op externe veiligheid, afvalbeleid, geluidbeleid, energievisie e.d.

Klimaatagenda

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Duurzaamheid maakt bij de gemeente Lansingerland onderdeel uit van de ambities uit het collegeprogramma en wordt gehanteerd als leidend principe, of het nu gaat om energiegebruik, woningbouw of sociale structuren.

Bomenverordening 2012

Bij besluit van 26 april 2012 heeft de raad de "Bomenverordening Lansingerland 2012" vastgesteld. Met de vaststelling van deze verordening zijn de betreffende artikelen in de APV vervallen. De verordening regelt voor bijzondere bomen en ander houtopstanden een specifiek beschermingsregime door middel van een ontheffing- en een kapvergunningstelsel. De bijzondere bomen en andere houtopstanden zijn door middel van een lijst aangewezen. Naast de lijst behoort bij de verordening een vijftal kaarten met hierop aangegeven zogenoemde beschermingswaardige bomen. De bomenverordening voorziet in een eigen beschermingsregime dat los staat van het bestemmingsplan en gericht is op de instandhouding van waardevolle houtopstanden. De lijsten en kaarten met beschermingswaardige en waardevolle houtopstanden worden voortdurend geactualiseerd.

4. Natuur

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 bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het 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.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- 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.
- 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:
 - de bescherming van flora en fauna;
 - de volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - 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 2009².

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen³. 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.

Voor soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien:

- 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 van de betreffende soort.

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 (Nbw). Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

² Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

³ Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

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

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Voor het conserverende deel van het voorliggende bestemmingsplan gelden er geen verplichtingen vanuit de Ffw. De nog te ontwikkelen (en braakliggende) gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn daarnaast recentelijk bouwrijp gemaakt, waarbij de gronden flink geroerd zijn. Ter plaatse worden geen bestaande gebouwen gesloopt en worden geen bomen of andere bosschages geroid. Hierdoor is de kans op het aantreffen van (strikt) beschermde soorten niet aannemelijk. Wel geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Wel worden er bestaande watergangen gedempt en/of vergraven. Deze watergangen bevatten een geschikt biotoop voor vissen. Mogelijk worden er zwaarder beschermde Tabel 2- en 3-soorten verwacht in het plangebied, te weten de kleine modderkruiper (Tabel 2) en de bittervoorn (Tabel 3). De eventuele aanwezigheid van deze soorten staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Indien de Kleine Modderkruiper en/of de Bittervoorn in het plangebied worden aangetroffen zal worden gewerkt volgens een (nog op te stellen) gedragscode. Dat betekent dat de werkzaamheden aan de watergangen vanwege het voortplantingsseizoen van de soorten onder geen enkele voorwaarde mogen worden uitgevoerd tussen 1 maart en 1 september. Tevens dienen de vissen uit de delen van watergangen die worden vergraven, preventief te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet. Daartoe moet het werkgedeelte tijdelijk worden geïsoleerd met bijvoorbeeld een dam waarna dat deel kan worden afgevisd. Samen met de beschermde soorten dienen ook alle andere levende soorten te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet, waarna de werkzaamheden in het leeggeviste deel kunnen worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig. Tot slot zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen Natura2000-gebieden gelegen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en/of soorten waarvoor de Natura2000-gebieden in de (wijde) omgeving als zodanig zijn aangewezen.

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen in dit plan.

5. Water

5.1. Kader

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

5.1.1. Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

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

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

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 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

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

Verordening Ruimte

In de *Verordening Ruimte* 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.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2010-2015

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het *Waterbeheerplan 2010-2015* is het eerste Waterbeheerplan waarin het beleid voor alle taken van het HHSK is opgenomen. Voor de gemeente Lansingerland zijn dit: de waterveiligheid (waterkeringenbeheer; bescherming tegen overstrooming), de zorg voor oppervlaktewater en grondwater, het beheer van de afvalwaterketen en emissies.

Accenten voor de komende jaren liggen op het op orde krijgen en houden van de basisbeheers-taken, kosteneffectiviteit en kostenbeheersing. Hierbij wordt voorrang gegeven aan de waterveiligheid. HHSK speelt proactief in op ruimtelijke ontwikkelingen (adviseren, kansen benutten, randvoorwaarden stellen). Samenwerking met partijen binnen en buiten het gebied is belangrijk. In de taakuitoefening houdt het HHSK rekening met landschappelijke waarden, natuur, cultuurhistorie en (recreatief) medegebruik, voor zover dat niet ten koste gaat van een doelmatige behartiging van de waterschapstaken.

Stedelijke waterplannen zijn een belangrijk instrument om de samenwerking en afstemming met gemeenten te bevorderen en gezamenlijk tot een uitgebalanceerde aanpak te komen, dit overigens met behoud van de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden. De prioriteit binnen het stedelijke gebied ligt voor het HHSK, naast de rioleringsinspanningen van de gemeenten, bij de maatregelen om te voldoen aan de KRW en het NBW. Daarnaast wil het HHSK in de waterplannen meer aandacht besteden aan het operationele beheer en onderhoud van het watersysteem, zoals baggerwerk in stedelijk gebied. Zowel voor de waterkwaliteit (schoon en aantrekkelijk water) als voor waterkwantiteit (wateraanvoer en -afvoer; het voorkomen van wateroverlast) is het belangrijk dat dit goed wordt geregeld. Een belangrijke KRW-maatregel binnen de gemeente Lansingerland is het aansluiten van de glastuinbouwbedrijven (kassen) op de riolering. Vanuit het NBW is er een opgave om extra waterberging en afvoercapaciteit te realiseren zodat aan de wateroverlastnormering kan worden voldaan.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn niet alleen maatregelen opgenomen voor het voorkomen van water op straat, maar ook om emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater te reduceren. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende maatregelen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit (het 'waterkwaliteitsspoor'). De gemeente stelt in de komende planperiode van het GRP een meetplan op voor de monitoring van de riolering en voert deze monitoring ook uit. De intentie van het GRP is gericht op samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen gemeente en de twee hoogheemraadschappen. Maatregelen uit het GRP die leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, maken ook integraal onderdeel uit van uitvoeringsmaatregelen die zijn opgenomen in de eindrapportage van het Waterplan dat op 30 juni 2011 is vastgesteld. Naar verwachting wordt er in 2015 een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld.

5.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie en plan

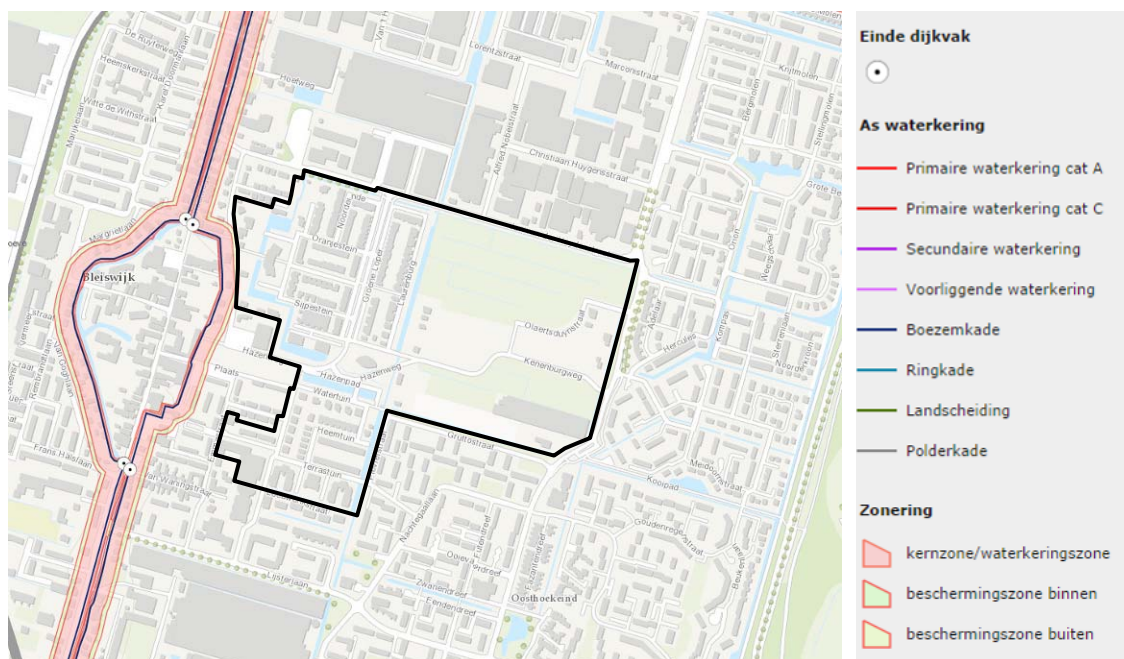
Het plangebied omvat het woongebied ten oosten van de historische dorpskern van Bleiswijk. Binnen het woongebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, waaronder de Eerste Tocht. Daarnaast is centraal in het plangebied een uitgestrekte groen-blauwe zone gelegen. Voor het overige deel is het plangebied grotendeels verhard.

Het voorliggende plan is in de basis conserverend van aard en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Veiligheid

In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen. Wel ligt er aan de oostzijde van de oostelijke tak van de Vaart Bleiswijk (ten oosten van de Dorpsstraat) een boezemkering. Deze boezemkering, alsmede de bijbehorende beschermingszone, zijn buiten het voorliggende plan gelegen (zie afbeelding 5.1).

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.



Abbeelding 5.1: legger waterkeringen Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen in de Polder Bleiswijk c.a. en valt binnen het peilgebied Oost-hoekeindse Polder; dit peilgebied kent een zomer- en winterpeil van NAP -5,75 meter.

In het voorliggende plangebied zijn diverse watergangen en oppervlaktewateren aanwezig, waaronder de Eerste Tocht en de groen-blauwe zone centraal in het plangebied. Voor het woongebied is in het kader van het voorgaande bestemmingsplan 'De Tuinen' voorzien in 10% oppervlaktewater ten opzichte van het gehele plangebied. Naast deze 10% is nog eens voorzien in 2.000 m² extra oppervlaktewater. In totaal komt dit neer op circa 34.000 tot 35.000 m² oppervlaktewater.

Centraal in het voorliggende plangebied is een park aangelegd, waar een groot deel van de benodigde waterberging is gerealiseerd. Tevens is de Eerste Tocht plaatselijk verbreed en is het overige water langs de randen van het plangebied zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk verbreed. Ten slotte is het water langs de Jan van der Heydenstraat via het noordwestelijke woongebied verbonden met het water bij het park. Op deze wijze is voorzien in de aanleg van circa 34.000 tot 35.000 m² water. Langs het water bestaat ongeveer de helft van de oevers uit natuurlijke en brede oevers. Alle bestaande watergangen en oppervlaktewateren in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in planologisch opzicht niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Mochten zich in de toekomst ontwikkelingsgerichte initiatieven aandienen, dan dient rekening gehouden te worden met de onderhoudsstroken van de watergangen. Dit is geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap.

Wateroverlast

Het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is in 2005 getoetst aan de NBW-normen voor wateroverlast. Het plangebied kent volgens deze toetsing

geen wateropgave. Indien bij een eventuele toekomstige ontwikkeling een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² optreedt in het plangebied, dient 9,74% van de netto-toename van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater.

Bij de aanleg van het woongebied is uitgegaan van een aanleghoogte van 1,30 m boven het waterpeil in het plangebied. Dit om fluctuaties bij hevige regenval op te kunnen vangen. Het waterpeil ter plaatse is -5,75 m NAP, de woningen zijn aangelegd op -4,30 m NAP, zodat eventuele wateroverlast als gevolg van hevige regenval beperkt wordt.

Riolering

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden 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. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Bodemdaling

Omdat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend is en in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Een groot deel van de aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staat met elkaar in verbinding, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de water-

staatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

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

Beheer en onderhoud

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

Het beheer en onderhoud van de boezemkeringen (niet binnen het plangebied) en hoofdwatergangen is voor het hoogheemraadschap. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 3 meter.

Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Een groot aantal beleidsstukken doet uitspraken over de gewenste kwaliteit en de kwantiteit van het water binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren aanwezig. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan het HHSK. Het Hoogheemraadschap heeft geen reactie ingediend.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek en conclusie

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft de historische dorpskern van Bleiswijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier is – zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek - een maximale verstoring van 50 m² en 0,30 m – MV dan wel een maximale verstoring 100 m² en 0,50 m – MV toegestaan. Een klein deel van de zones met een hoge archeologische verwachting zijn binnen het plangebied gelegen. Aan de overige gebieden in het plangebied is geen verwachtingswaarde toegekend.

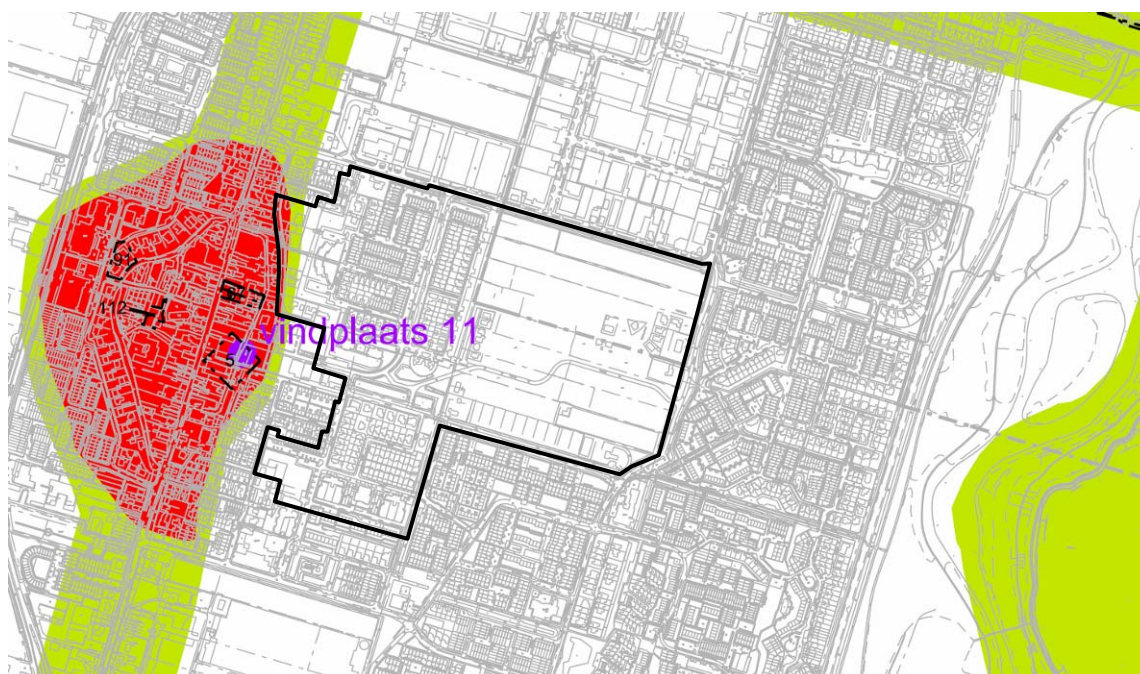
Vertaling in bestemmingsplan

Voor de verschillende archeologische verwachtingen zijn in het bestemmingsplangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen: “Waarde – Archeologie 2” voor de historische dorpskernen met een hoge archeologische verwachting (zone II). Voor de verstoringsoppervlakte en -diepte is hier een lage vrijstellingsgrens gekozen: 50 m² en 30 cm diep. De bestemming “Waarde –

Archeologie 3" is opgenomen voor zone III. Voor deze gronden bedraagt de maximale verstoring 100 m² en 50 cm diep.

In Lansingerland komen nog vier andere archeologische dubbelbestemmingen voor: "Waarde – Archeologie 1" voor zone I (verstoring 30 cm diep en 0 m²), "Waarde – Archeologie 4" voor zone IV (verstoring 30 cm diep en 500 m²), "Waarde – Archeologie 5" voor zone V (verstoring 1 m diep en 500 m²) en "Waarde – Archeologie 6" voor zone VI (verstoring 2,5 m en 1.000 m²). Deze komen echter niet voor in het plangebied "De Tuinen 2015".

In de opgenomen dubbelbestemmingen is bepaald dat voor verstorende werkzaamheden in de bodem die een bedreiging kunnen vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden een vergunning verplicht is. Voor de verschillende verwachtingswaarden gelden verschillende criteria voor wanneer een (omgevings)vergunning verplicht is en archeologisch onderzoek verricht moet worden.



Legenda

	Gemeentegrens
	Onderzoeksgebied met onderzoeksnummer
	Zone I, vindplaatsen, max. verstoring: 0m ² & 0.30m –MV
	Zone II, hoge verwachting, max. verstoring: 50m ² & 0.30m –MV
	Zone III, hoge verwachting, max. verstoring: 100m ² & 0.50m –MV
	Zone IV, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m ² & 0.30m –MV
	Zone V, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m ² & 1.00m –MV
	Zone VI, middelhoge verwachting, max. verstoring: 1.000m ² & 2.50m –MV

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland

Conclusie

Ten behoeve van het veiligstellen van archeologische (verwachtings)waarden zijn ter plaatse van de gronden waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 3" opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Met deze bestemming wordt een beschermende regeling geboden. Voor de overige gronden, wordt op basis van de archeologische beleid- en advieskaart van de gemeente, een planologische bescherming niet noodzakelijk geacht.

Buiten dat alles 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.

6.2. Cultuurhistorie

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

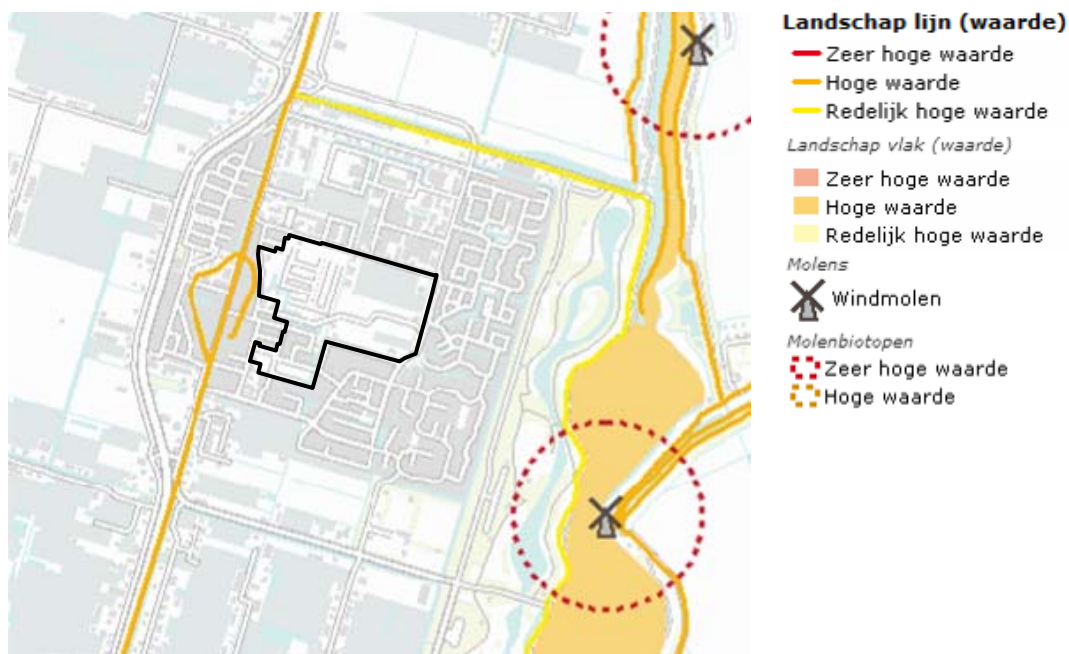
Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

Uit afbeelding 6.2 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel is de ringgracht om de historische dorpskern van Bleiswijk – ten westen van het plangebied - aangeduid als landschapslijn van hoge waarde. De kern van Bleiswijk wordt nog geheel door de ringgracht omgeven, die opvallend genoeg nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

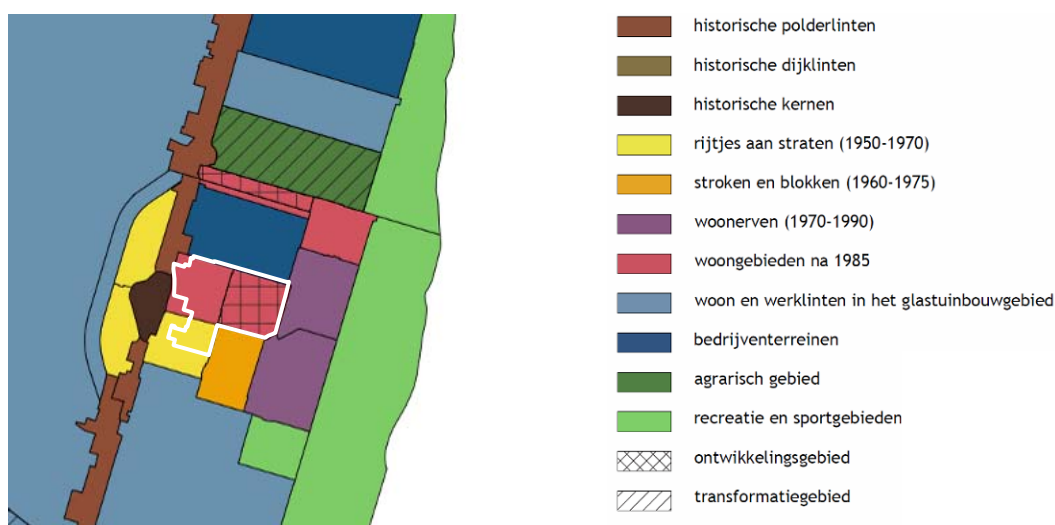


Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

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.

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.3) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangemerkt als 'woongebied na 1985', 'ontwikkelingsgebied' en 'rijtjes aan straten (1950-1970)'. De nieuwe woongebieden (na 1985) – waartoe De Tuinen formeel behoort - worden hiërarchisch opgebouwd met primaire en secundaire assen, samen met een straten- en blokverkaveling en duidelijke oriëntatiepunten. Er is een klassiek stratenpatroon met een helder onderscheid tussen voor- en achterkant, ofwel openbaar en privé. Het stedenbouwkundig ontwerp, de architectonische invulling ervan en de inrichting van de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen en op basis van een hoog ambitieniveau. De meeste wijken zijn opvallend groen en ruim van opzet.



Afbeelding 6.3: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus

De bebouwing in de nieuwe woongebieden bestaat uit grotere architectuureenheden, die in samenhang met elkaar en met de omgeving zijn ontworpen. De woningen maken dus altijd deel uit van een groter geheel. Er is sprake van een hoog ambitieniveau en van heel verschillende woningtypen. Per buurt is een aantal eenheden gerealiseerd met een heel eigen vormgeving bestaande uit karakteristieke, gemakkelijk herkenbare en eigenzinnige architectuur met een duidelijk ontwerp-handschrift. De variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt in evenwicht gehouden door de strakke vormen en de ritmische herhaling die veel bebouwing kenmerkt. Omdat de woningen per architectonische eenheid identiek zijn, bestaat vaak één kant van de straat uit een bepaald type, en de andere uit een heel ander type. De bebouwing bestaat vooral uit eengezinswoningen (in serie of individueel), daarnaast uit gestapelde woningen, vrijstaande woonhuizen of hoogbouwaccenten.

Over het algemeen worden de gebieden gewaardeerd om hun zorgvuldige bouw en de aandacht die is besteed aan de samenhang met de openbare ruimte. De dynamiek in deze, onlangs gerealiseerde buurten is laag. Grootschalige ingrepen zijn niet te verwachten.

Vertaling in bestemmingsplan

In het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Doorvertaling naar het bestemmingsplan is derhalve niet aan de orde.

7. Milieu

7.1. Algemeen

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

7.2. Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

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

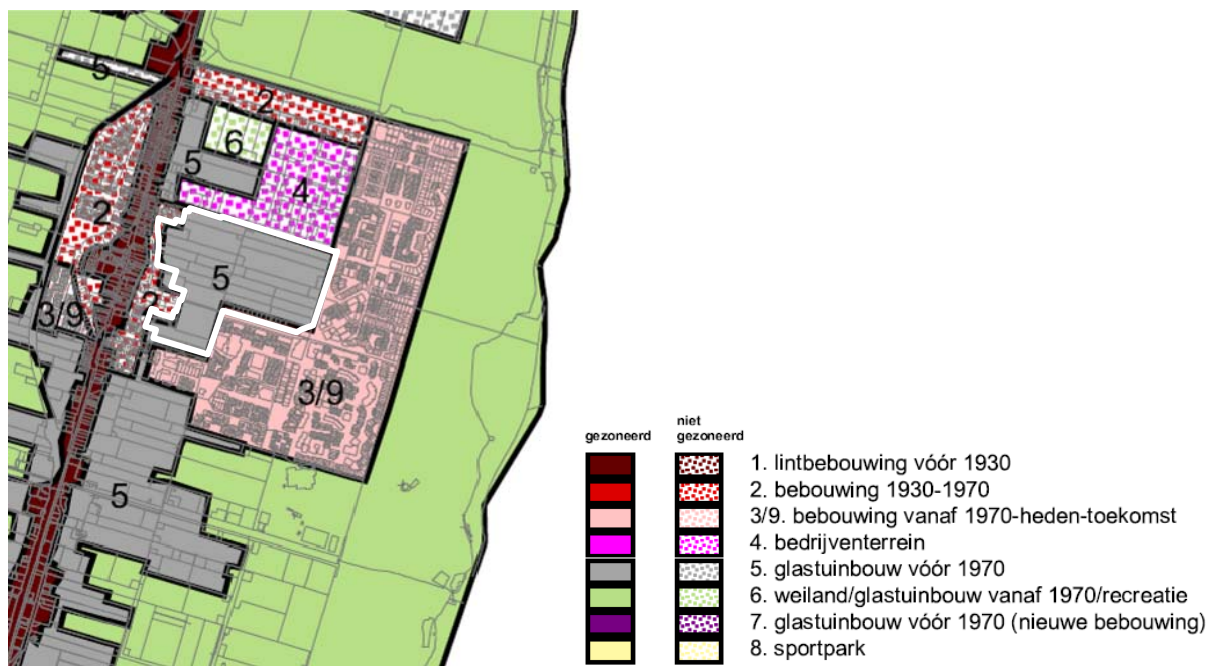
Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

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



Afbeelding 7.1: uitsnede gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (zowel bovengronds als ondergronds)

7.2.2 Onderzoek

Het voorliggende plangebied is geheel gelegen binnen zone 5 'Glastuinbouw voor 1970'. Er is bewust onderscheid gemaakt in gebieden vóór 1970 en na 1970. Vóór 1970 was het gebruik van kolenkachels nog zeer in trek, waardoor meer verontreinigingen te verwachten zijn dan in woongebieden die na 1970 zijn gebouwd. Tevens is het gebied langer en intensiever in gebruik.

Bij de ontwikkeling van De Tuinen heeft (verkennd) bodemonderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat op een aantal locaties sprake was van verontreiniging. Hier heeft – indien nodig – sanering plaatsgevonden. Inmiddels is het gehele plangebied qua bodemkwaliteit geschikt voor woningbouw.

7.2.3 Conclusie

In voorliggend plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Met het oog hierop is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

7.3. Akoestische aspecten

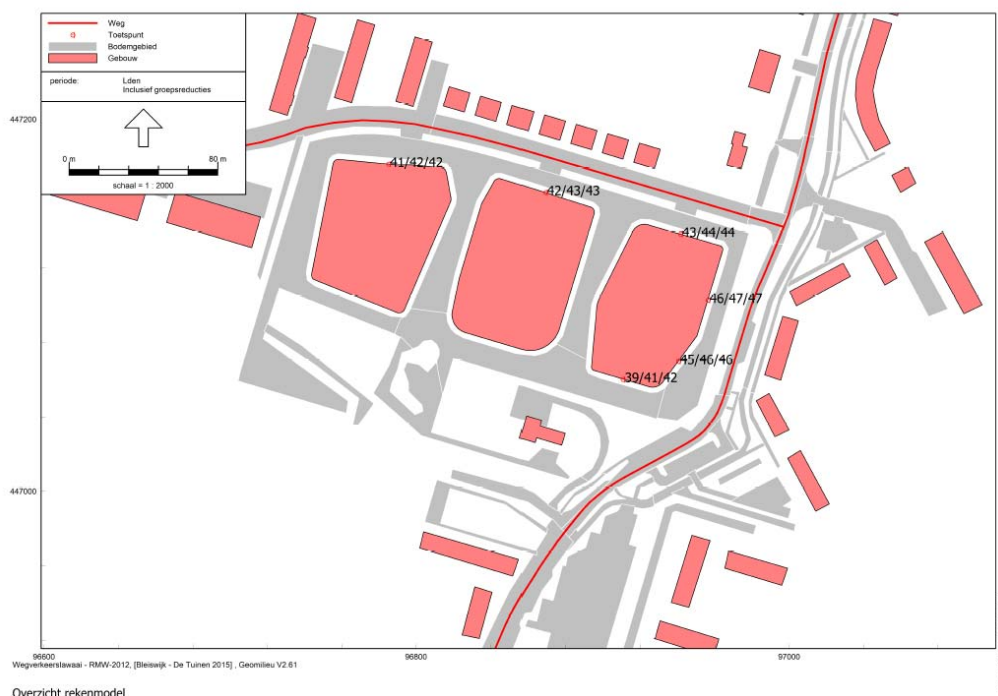
7.3.1 Kader

Binnen het zuidoostelijke deel van het plan is de bestemming 'Woongebied' opgenomen waarbinnen de bouw van 40 nieuwe woningen is toegestaan. Gelet op de omliggende infrastructuur, die uitsluitend bestaat uit 30 km/u-wegen, is een akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder formeel niet benodigd. Omdat met name op de route Edisonlaan – IJsvogellaan een relatief hoge verkeersintensiteit optreedt is er voor gekozen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de geluidssituatie in deze ruimtelijk procedure te betrekken.

7.3.2 Onderzoek

De verkeersgegevens in dit onderzoek zijn gebaseerd op de RVMK 2.2. In dit verkeersmodel zijn de prognoses van het verkeer opgenomen voor het jaar 2020. In deze berekening is uitgegaan van 2025. Voor de groei van het verkeer in de periode van 2020 tot 2025 is uitgegaan van 1% groei per jaar. Voor het verkeer op de Hazenweg is uitgegaan van een schatting van het verkeer en bedraagt 750 voertuigen per weekdag in het jaar 2025. Deze aanname is gebaseerd op het feit dat deze weg in de toekomst een ontsluitende functie heeft voor circa 125 woningen.

Op de beschouwde wegen (Edisonlaan, IJsvogellaan en de Hazenweg) is uitgegaan van een wegdek van fijn asfalt en een rijsnelheid van 30 km/u. In dit onderzoek is de geluidsbelasting berekend op de grens van het bouwvlak binnen de bestemming WG. Dit is de kortste afstand vanuit de Edisonweg en de Hazenweg waarop woningen kunnen worden gebouwd. De berekeningen zijn uitgevoerd conform Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In de modellering is rekening gehouden met de aanleg van de waterpartij tussen de beschouwde wegen en de nieuwe woningen. Deze akoestisch harde gebieden zijn in de hierna opgenomen afbeelding grijs aangeduid. In de onderstaande afbeelding zijn daarnaast de berekende geluidsbelasting weergegeven.



Afbeelding 7.2: Berekende geluidsbelasting 30 km/u-wegen

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Een dergelijke geluidsbelasting kan worden omschreven als redelijk. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van geluid sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie en dat er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Opgemerkt wordt dat de woningen op grotere afstand van de weg worden gebouwd dan op de grens van het bouwvlak. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de daadwerkelijke woningen nog enigszins lager is.

7.3.3 Conclusie

Het aspect wegverkeersgeluid leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen in dit plan.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

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

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

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

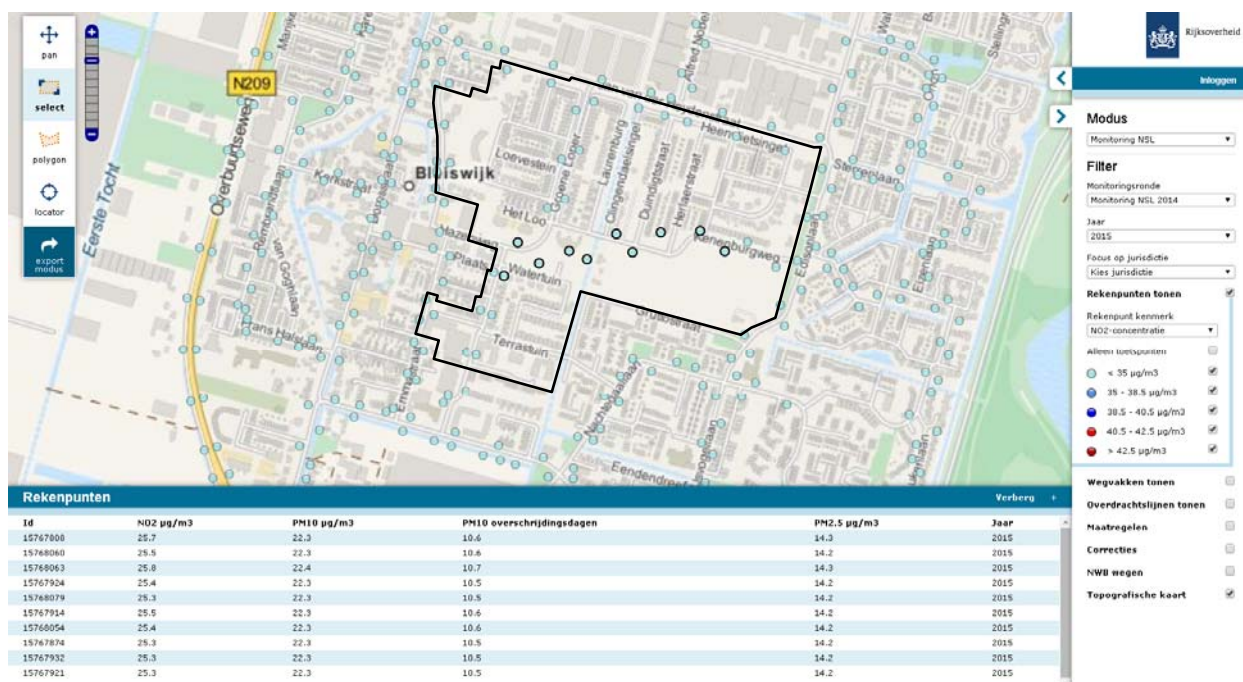
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.4.2 Onderzoek

Aangezien dit bestemmingsplan in planologisch opzicht geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek niet nodig. De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is bovendien niet van toepassing bij de uitwerking van de uit te werken bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (zeer fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van

NSL-monitoringstool. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 7.3: jaargemiddelde concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (peiljaar 2015).

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden blijven van de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ en de PM_{2,5} jaargemiddelde concentraties van 25 µg/m³. De trend is dat de emissies en de achtergrondconcentraties in de toekomst zullen afnemen, waardoor in de toekomst dan ook geen overschrijdingssituaties zijn te verwachten.

7.4.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.5. Milieuzonering

7.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en de functie wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Door het aanhouden van voldoende afstand kunnen milieuproblemen ten opzichte van gevoelige objecten voorkomen worden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.5.2 Onderzoek en conclusie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan in de basis conserverend van aard is en in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is toetsing aan de richtafstanden niet van toepassing. Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld welke bedrijven er in (de buurt van) het plangebied aanwezig zijn.

In het voorliggende plangebied zijn geen bedrijven aangetroffen. Wel is ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein De Hoefslag gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Daarnaast is aan de Hazenweg 2 een vestiging van Hubo gelegen.

7.6. Externe veiligheid

7.6.1. Kader

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

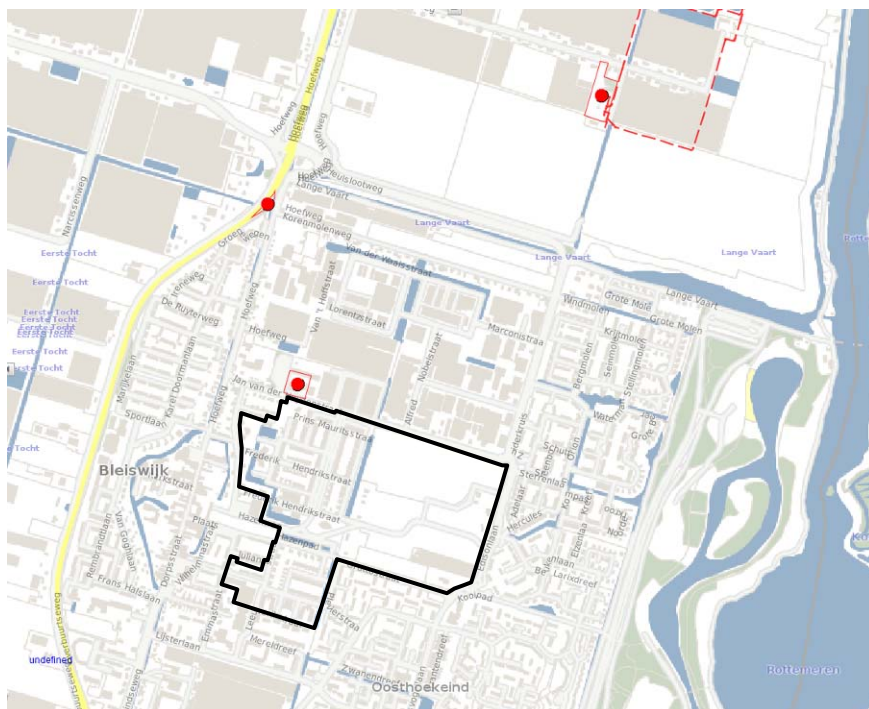
Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

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

7.6.2 Onderzoek

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er enkele relevante risicobronnen in de directe omgeving aangetroffen. Deze risicobronnen zijn:

- Rotterdam-the Hague Airport (RtHA);
- Automobielbedrijf Van der Slik B.V.;
- Hogedruk aardgasleidingen A-518-03 en W-539-01;
- Gasdrukmeet en –regelstation Chrysantenweg 31;
- N209.



Afbeelding 7.4: risicobronnen plangebied

Automobielbedrijf Van der Slik B.V.;

Aan de Jan van der Heydenstraat, direct ten noorden van het plangebied, is Automobielbedrijf Van der Slik gevestigd. Ter plaatse is een tankstation (zonder LPG) met bijbehorend vulpunt aanwezig. Voor het tankstation geldt geen PR 10^{-6} contour. Evenmin is er sprake van een invloedsgebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

Hogedruk aardgasleidingen A-518 en W-539

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet en –regelstation. Hier wordt de druk van de hoofdleiding A-518 verlaagd, waarna deze als W-539 verder gaat. Het gasdrukmeet

en – regelstation valt niet onder het Bevi en heeft geen relevante contouren die over het plangebied vallen.

De gasleiding A-518 heeft een druk van 66,2 bar en een diameter van 22 inch. De leiding heeft ter hoogte van het plangebied geen PR 10⁻⁶contour. De belemmeringenstrook van de leiding is 5 meter. Deze valt niet binnen het voorliggende plangebied. Het invloedsgebied van de leiding is 200 meter en reikt niet tot het plangebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

De gasleiding W539 heeft een druk van 40 bar en een diameter van 18 inch. De leiding heeft ter hoogte van het plangebied geen PR 10⁻⁶contour. De belemmeringenstrook van de leiding is 4 meter. Deze valt niet binnen het voorliggende plangebied. Het invloedsgebied van de leiding is 200 meter en reikt niet tot het plangebied. Derhalve is een verantwoordingsplicht niet aan de orde.

Provinciale weg N209

Ten westen van het plangebied is de N209 gelegen. Deze weg geldt op grond van de risicokaart tot het tankstation aan de Bergweg-Zuid 70, als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tot dit punt vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van het tankstation. De risicokaart geeft een PR 10⁻⁶ contour van 0 meter weer.

Over de N209 vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N209 is direct naast het plangebied gelegen en is geen doorgaande route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar fungeert als een route voor lokaal transport ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen.

Voor het traject Hillegersberg-Bergschenhoek zijn de volgende intensiteiten bekend:

Stofcategorie	Omschrijving	Jaarintensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	1.401
LF2	Brandbare vloeistoffen	1.612
LT1	Toxische vloeistoffen	31
LT2	Toxische vloeistoffen	377
GF3	Brandbare gassen	106

Voor het vervolgetraject (Bergschenhoek-Bleiswijk), het traject dat vooral relevant is voor het onderhavige bestemmingsplangebied, zijn geen tellingen bekend. Aangenomen mag worden dat hier ook gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd, maar dat de aantallen niet hoger zijn dan op het genoemde wegvak. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt 950 meter (op basis van het toxisch scenario, LT2) en overlapt daarmee een groot deel van het plangebied. Voor het groepsrisico is het BLEVE-scenario het belangrijkste, als gevolg van het transport van LPG of propaan (GF3). Volgens het Bevt hoeft niet altijd gerekend te worden, maar mag in eerste instantie met vuistregels worden gewerkt. Toepassing van deze vuistregels voor het wegdeel langs het plangebied levert op dat er geen sprake is van een PR 10⁻⁶ contour ter plaatse.

Voor het betreffende wegvak geldt tevens dat het groepsrisicocriterium niet wordt overschreden bij een bevolkingsdichtheid van minder dan 90 personen per hectare. Gelet op de omgeving is dat in deze situatie het geval, zodat een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Omdat het een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan is, zal er geen toename van het groepsrisico optreden. Omdat tevens de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk in het bestemmingsplan.

Indien nieuwe gebouwen binnen 950 meter van de N209 worden gebouwd, verdient het aanbeveling om gebouwen waar langdurig personen aanwezig zijn met een centraal afsluitbare ventilatiesysteem uit te rusten. Dit in verband met het toxische scenario. Binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (325 meter) dient rekening te worden gehouden met het BLEVE-scenario.

7.6.3. Conclusie

Nabij het plangebied zijn vijf relevante risicobronnen aangetroffen. Geen van de risicobronnen heeft een PR 10^{-6} contour die zich over het plangebied uitstrekt. Ook de invloedsgebieden van de buisleidingen reiken niet tot het voorliggende plangebied. Derhalve is geen verantwoording van het groepsrisico benodigd. Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

7.7. Overige belemmeringen

Inleidend

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

Leidingen

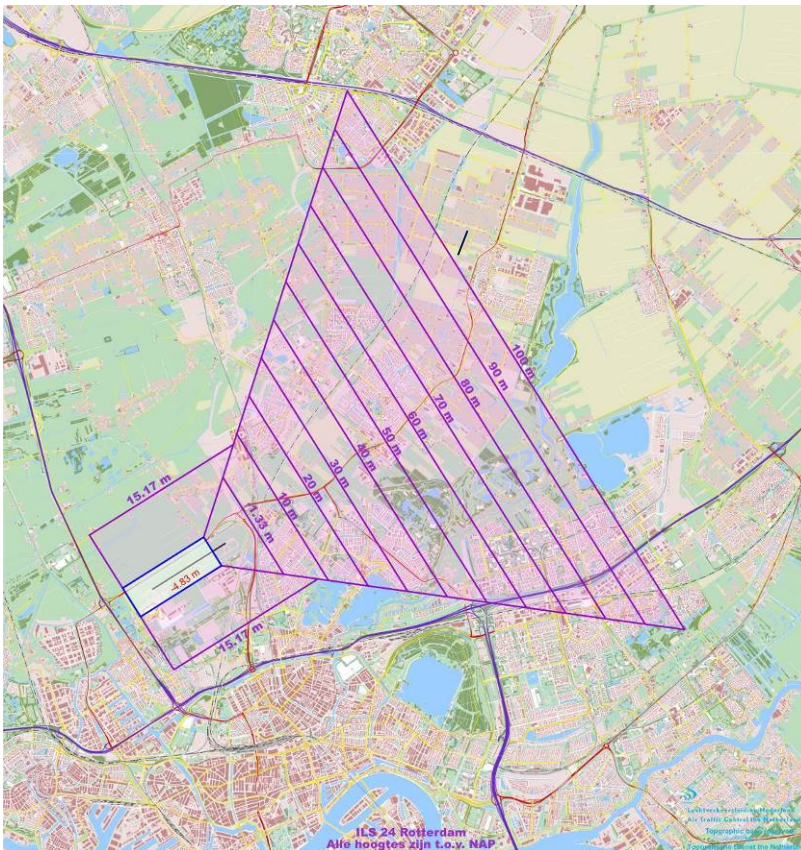
In het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Luchthaven Rotterdam - The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

Het plangebied bevindt zich niet binnen de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur. Een nadere toetsingsregeling is dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.



Abbeelding 7.5: uitsnede kaart toetsingsvlakken CNS-apparatuur

Akoestiek

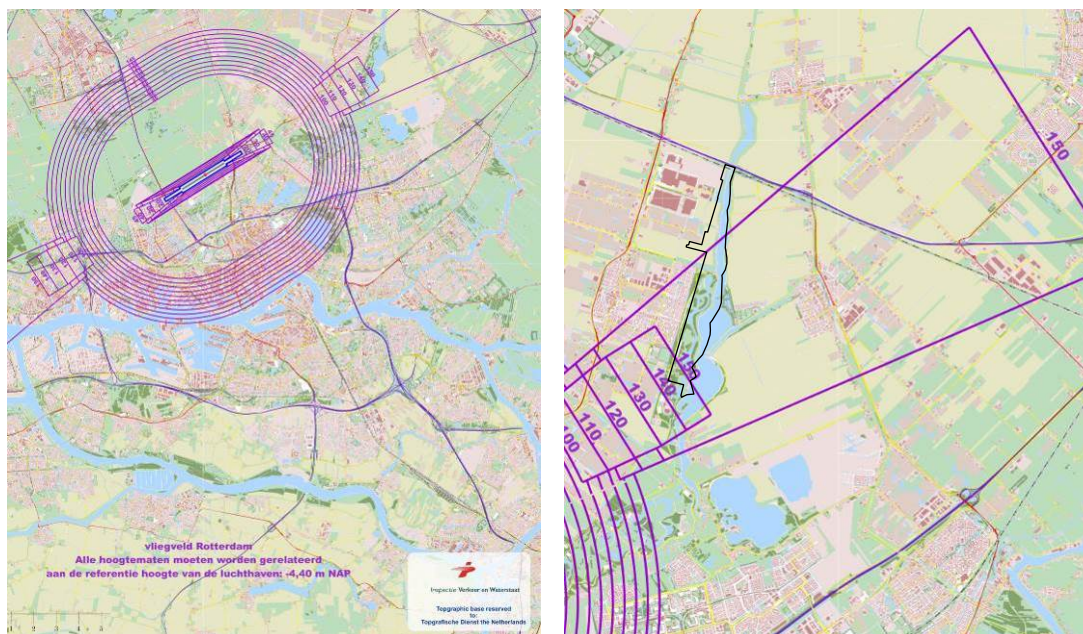
Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones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

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 gedeeltelijk binnen de 150 meter-zone van de aanvliegeroute van “Rotterdam The Hague Airport”, zoals blijkt uit de afbeelding ‘uitsnede kaart invliegfunnel’. 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 bestemmingsplan worden echter geen gebouwen van die hoogte mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.6: uitsnede kaart invliegfunnel

7.8. Duurzaamheid

Er liggen kansen voor een groen woonmilieu, autoluwe/-arme delen en benutting van actieve en passieve zonne-energie, die tegen de tijd dat het wijzigingsplan wordt opgesteld nader dienen te worden gezien aan de hand van onder meer de dan geldende regelgeving en stand van techniek.

7.8.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherpings van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;

- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Uit een energieonderzoek (of energievisie) met betrekking tot het te ontwikkelen gebied moet blijken in hoeverre de genoemde doelstellingen relevant en haalbaar zijn.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Duurzaamheid maakt bij de gemeente Lansingerland onderdeel uit van de ambities uit het collegeprogramma en wordt gehanteerd als leidend principe, of het nu gaat om energiegebruik, woningbouw of sociale structuren.

7.8.2. Onderzoek en conclusie

In het nog te ontwikkelen gebied 'De Eilanden' liggen goede kansen voor duurzaamheid met betrekking tot energie. Door rekening te houden met bijvoorbeeld een zongerichte situering van woningen, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassa-centrales en warmtepompen.

Materiaalgebruik

Bij materiaalgebruik kan gestreefd worden naar vernieuwbare bronnen. De nadruk ligt daarbij op een verantwoorde productiewijze. Zo is voor het gebruik van hout het FSC-keurmerk ontwikkeld en moet het gebruik van uitloegbare metalen zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarnaast kunnen er milieuvriendelijkere alternatieven worden gebruikt. Bijvoorbeeld schapenwol in plaats van steenwol.

Grondstoffen

Grondstoffen zijn eindig of beperkt voorradig. Waterbesparing kan er voor zorgen dat er toch voldoende water voor iedereen beschikbaar is. Terwijl systeembouw leidt tot een optimaler gebruik van grondstoffen en minder productie van afval.

Uitloogbare materialen

Onder het toepassen van uitloogbare materialen worden materialen verstaan zoals zink, lood en koper. Onder invloed van weersomstandigheden treedt er corrosie op bij deze materialen. In Lansingerland wordt het hemelwater zoveel mogelijk losgekoppeld van de riolering en geloosd op het oppervlaktewater. Dit zou betekenen dat deze materialen uitspoelen in het oppervlakte water en neerslaan in het slib. Dit slib raakt dan verontreinigd. Hierdoor brengt het afvoeren van dit slib hoge kosten met zich mee. Er zijn de volgende alternatieven op de markt voor deze materialen: Polyester, Staal/hout met EPDM-folie (goot), gecoat staal, gecoat zink, PPC (polypropyleen copolymeer, PP (polypropeen), PVC met hergebruikgarantie, PE (polyetheen) en PA .

Doorwerking plangebied

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel bij het uitwerken van De Eilanden. De woningen op één van de drie eilanden worden daarom energieneutraal ontworpen. Dat betekent het volgende:

- Gemeten over een kalenderjaar is het saldo van de gebouwgebonden primaire energiebehoefte negatief (EPC <0);
- De eventuele opwekking van duurzame energie vindt plaats op lokaal niveau, binnen de perceelgrenzen en/of binnen de postcoderoos (een viercijferige postcode plus aangrenzende cijfers);
- De locatie waar de energie wordt opgewekt heeft een functionele, juridische en organisatorische verbinding met de woning.
- Een woning met EPC =0 is een woning waarvoor, over een jaar gerekend, geen fossiele brandstof aan de woning wordt toegevoerd ten behoeve van het gebouwgebonden energiegebruik.

Verder zijn er stedenbouwkundige maatregelen opgenomen, die tevens bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Zo is in het beeldkwaliteitplan een dakhelling en nokrichting vastgelegd, waardoor één dakvlak op het zuiden is georiënteerd. Op deze manier kan passieve zonne-energie beter benut worden. De onderlinge oriëntatie van bebouwing kan zo worden vorm gegeven dat beschaduwing wordt vermeden.

Conclusie

Er liggen kansen voor een groen woonmilieu, autoluwe/-arme delen en benutting van actieve en passieve zonne-energie. De woningen op één van de eilanden worden energieneutraal ontworpen.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 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 moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan maakt, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in een grotendeels conserverende regeling welke gericht is op het behoud van de bestaande situatie c.q. rechten. Daarnaast wordt de zuidoostzijde van het plangebied voorzien van een rechtstreekse bestemming. Met het oog hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg wordt gevoerd met instanties die belast zijn met het behartigen van belangen in het plangebied. Tevens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Hierover in hoofdstuk 9 meer.

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan heeft als uitgangspunt het voorgaande bestemmingsplan met wijzigings- en uitwerkingsplannen gediend. De bestaande rechten zijn zoveel als mogelijk gecontinueerd. Daarmee wordt al goeddeels voorkomen dat er na de

vaststelling van dit plan, ineens strijdige (en dus te handhaven) situaties ontstaan. Daarnaast zijn er bij het opstellen van het plan geen strijdige situaties geconstateerd.

Tevens wordt in dit nieuwe plan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingen) ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat bij iedere kleine wijziging, gelijk een strijdige (en dus te handhaven) situatie ontstaat.

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

9. Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 4 maart 2014.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de 'Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013' voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Gedurende de inspraaktermijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Overleg

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

Naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn drie overlegreacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015"', die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

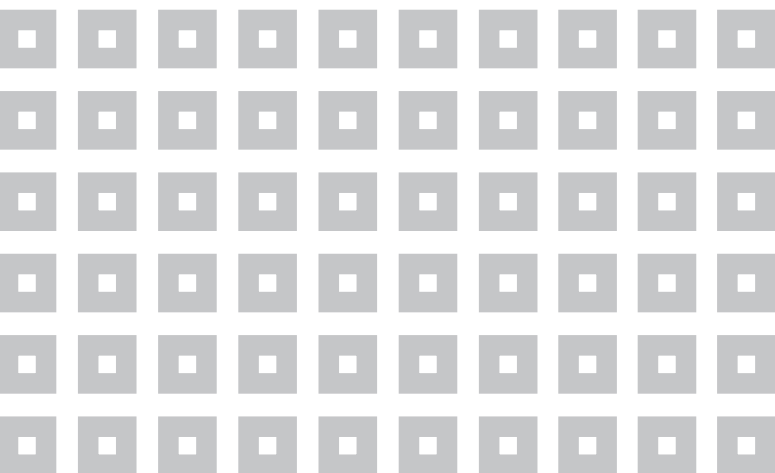
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele onderschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hiervan is verslag gedaan in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "De Tuinen 2015"', die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd.

9.3 Vaststellingsfase

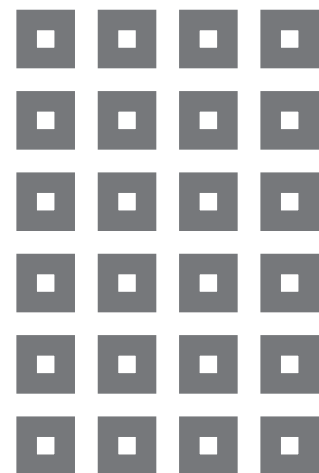
Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69