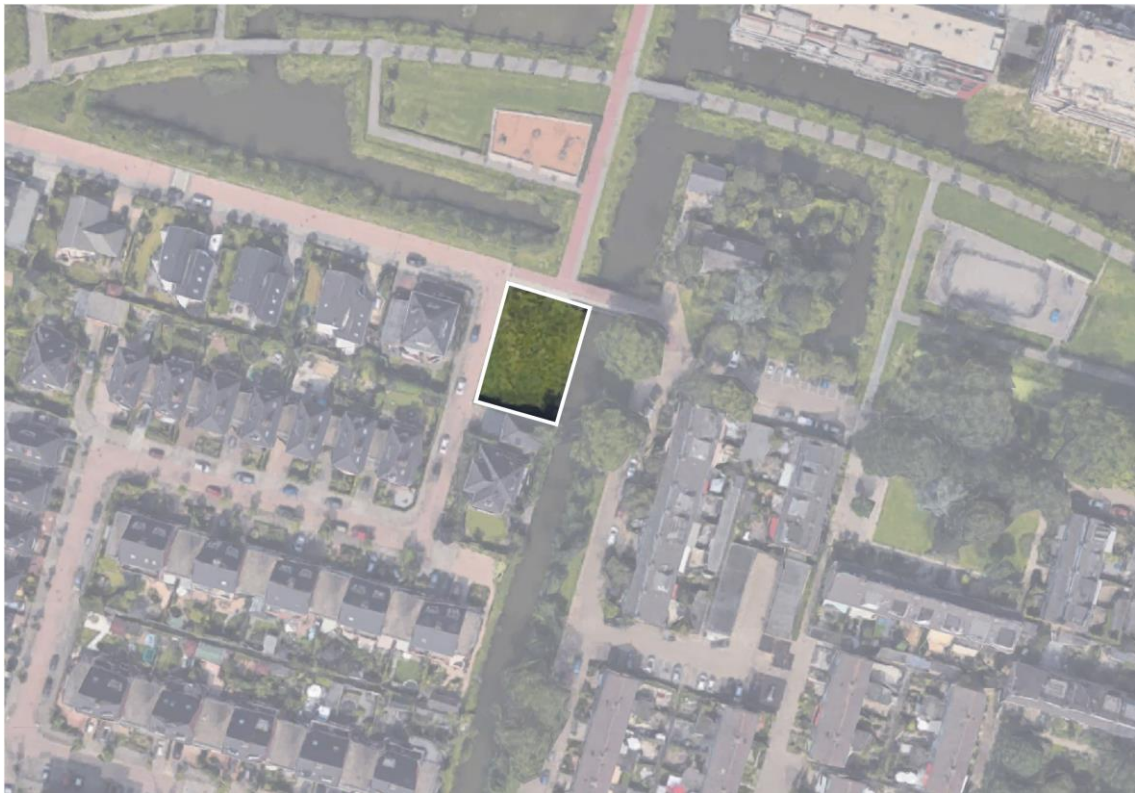


**Bestemmingsplan**  
**“De Tuinen 2015, 1e partiële herziening Heemtuin 23”**



**25 juni 2020**

**Vastgesteld**

# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan

### “De Tuinen 2015, 1e partiële herziening Heemtuin 23”

---

#### Vastgesteld

#### INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0153H01-VAST

Werknummer: 620.108.70

Datum: 25 juni 2020

KuiperCompagnons 

Gemeente Lansingerland  
Domein Ruimte en Economie

| <i>Procedureoverzicht</i> |                      |                 |                    |
|---------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
|                           | <i>datum</i>         | <i>document</i> | <i>Opmerkingen</i> |
| <i>Concept</i>            |                      |                 |                    |
| <i>Ontwerp</i>            | <i>Februari 2020</i> |                 |                    |
| <i>Vaststelling</i>       | <i>25 juni 2020</i>  |                 |                    |

Projectleider gemeente: Erwin Zwijnenburg  
 Projectleider KuiperCompagnons: Rogier Begheyn

## **TOELICHTING**

## **Inhoudsopgave van de toelichting**

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                     | 1         |
| 1.2      | Bij het plan behorende stukken                                 | 1         |
| 1.3      | Ligging en begrenzing plangebied                               | 1         |
| 1.4      | Voorgaand bestemmingsplan                                      | 2         |
| 1.5      | Leeswijzer                                                     | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                        | <b>3</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                                             | 3         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                                           | 4         |
| 2.3      | Juridische aspecten                                            | 4         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Partiële herziening als deel van het vigerende bestemmingsplan | 7         |
| 3.2      | Procedurele aspecten                                           | 7         |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                                       | <b>8</b>  |
| 4.1      | Algemeen                                                       | 8         |
| 4.2      | Milieueffectrapportage                                         | 8         |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                                 | 8         |
| 4.4      | Geluid                                                         | 9         |
| 4.5      | Bodem                                                          | 9         |
| 4.6      | Externe veiligheid                                             | 10        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering                                    | 10        |
| 4.8      | Water                                                          | 10        |
| 4.9      | Natuur en ecologie                                             | 10        |
| 4.10     | Cultuurhistorie en archeologie                                 | 11        |
| 4.11     | Overige aspecten                                               | 11        |
| 4.12     | Duurzaamheid                                                   | 11        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                         | <b>13</b> |
| 5.1      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                               | 13        |
| 5.2      | Economische uitvoerbaarheid                                    | 13        |
| 5.3      | Handhavingsaspecten                                            | 13        |



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied in de omgeving



Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2015 is het bestemmingsplan “De Tuinen 2015” vastgesteld. Dit bestemmingsplan 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 betrof enerzijds een actualisatie van de voorgaande regelingen, anderzijds voorzag het in de uit te werken bestemmingen in het voorgaande plan.

Bij de actualisatie in 2015 is uitgegaan van het handhaven van de bestaande rechten. Voorafgaand aan de actualisatie vigeerde het bestemmingsplan ‘De Tuinen’ uit 2005, alsmede diverse ruimtelijke plannen die in navolging daarvan zijn vastgesteld. De planologische regeling voor het gebied was dan ook gefragmenteerd. Tijdens de actualisatie is het plangebied, gelegen aan Heemtuin 23, bestemd met de bestemming ‘Groen’. In het bestemmingsplan uit 2005 had dit perceel echter een woonbestemming. Deze omissie is tijdens de procedure niet gesignaleerd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft het terugbrengen van deze woonbestemming als doel. De bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’, conform het bestemmingsplan zoals dat van kracht was voordat het bestemmingsplan “De Tuinen 2015” in werking trad.

Omdat ter plaatse van het plangebied voorheen al een woonbestemming gold, is in grote mate aangesloten bij het gestelde in het vigerende plan ‘De Tuinen 2015’ en het voorgaande plan ‘De Tuinen’ uit 2005.

## 1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Tuinen 2015, 1<sup>e</sup> partiële herziening Heemtuin 23” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald<sup>1</sup> door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heemtuin, centraal in de kern Bleiswijk.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- het perceel Heemtuin 21 aan de zuidkant;
- het Hazenpad aan de noordkant;
- een watergang aan de oostkant;
- de Heemtuin met aanliggende woningen aan de westkant.

<sup>1</sup> 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.

De afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

#### **1.4 Voorgaand bestemmingsplan**

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan “De Tuinen 2015” gedeeltelijk herzien.

##### ***Strijdigheid met het bestemmingsplan “De Tuinen 2015”***

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “De Tuinen 2015” de bestemming ‘Groen’. De gronden met deze bestemming mogen enkel worden gebruikt voor groenvoorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2005 had het perceel wél een woonbestemming.

#### **1.5 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene en inleidende planaspecten. Hierna volgt hoofdstuk 2. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader en de procedurele aspecten van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes worden gemaakt ten aanzien van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt, tenslotte, ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In Bleiswijk ligt in een voormalig kassengebied de nieuwbouwwijk De Tuinen. In de Tuinen komen verschillende woningtypes voor, van twee-onder-eenkapwoningen tot rijwoningen en van appartementen tot vrije kavels.

Het plangebied is gelegen aan de Heemtuin, een woonstraat met vrijstaande en geschakelde woningen. De Heemtuin ligt in de Oranjabuurt. De buurt kenmerkt zich door het vele gebruik van oranje bakstenen. In de omgeving bevinden zich vrijwel uitsluitend woningen.

Op dit moment bestaat het plangebied uit braakliggend terrein (zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied (bron GoogleMaps)

## 2.2 Toekomstige situatie

De wens bestaat om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren. Omdat dit in het voorgaande bestemmingsplan uit 2005 wel mogelijk was en foutief is overgenomen in het vigerende plan, wordt dit middels voorliggend bestemmingsplan rechtgezet.

### 2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De Heemtuin kenmerkt zich door de vele vrijstaande woningen en veelvuldig gebruik van oranje bakstenen. De beoogde nieuwe woning zal qua maatvoering moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

### 2.2.3 Ontsluiting en parkeren

#### *Ontsluiting*

De woning zal in de toekomst ontsloten worden door de bestaande ontsluitingsweg. De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van een vrijstaande woning is circa acht motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Heemtuin is meer dan voldoende om dit beperkte aantal extra verkeersbewegingen op te vangen.

#### *Parkeren*

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Conform deze nota dient voor vrijstaande (koop)woningen buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

## 2.3 Juridische aspecten

### 2.3.1 Inleiding

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 (IMRO).

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

### 2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het herstellen van de woonbestemming op de Heemtuin 23. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.5), aangevuld met specifieke regelingen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, gebaseerd op de beoogde situatie. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsver-

gunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

### **2.3.3 Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt 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. Hierna volgt een toelichting per artikel.

##### *Tuin*

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen. Behoudens erkers, entree- en tochtportalen zijn de bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt.

##### *Wonen*

Voor de beoogde woning is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is de grond bestemd voor maximaal één vrijstaande woning. Bouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

#### ***Hoofdstuk 3 Algemene regels***

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

Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling opgenomen betreffende parkeren. Indien 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 Gemeente 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 parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

#### **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.

#### **2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding**

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

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

### 3 Beleidskader

#### 3.1 Partiële herziening als deel van het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan herstelt enkel een fout, gemaakt tijdens de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan 'De Tuinen 2015'. In feite wordt slechts de woonbestemming teruggebracht zoals deze gold op grond van het bestemmingsplan uit 2005.

Omdat in de toelichting van het plan "De Tuinen 2015" uitgebreid is ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden, wordt daarnaar in dit bestemmingsplan kortheidshalve verwezen. Evenwel is het volgende vermeldenswaardig: na vaststelling van het plan "De Tuinen 2015" is door de provincie Zuid-Holland nieuw Omgevingsbeleid vastgesteld. Voorgenomen bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling en niet op het wijzigen van beleid. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.

Het bestemmingsplan "De Tuinen 2015" is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hetzelfde geldt voor dit bestemmingsplan. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn de RO-standaarden 2012 van toepassing.

#### 3.2 Procedurele aspecten

Op een bestemmingsplan is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De procedure is als volgt:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS begint op de dag nadat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “De Tuinen 2015” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. Omdat het doel van dit bestemmingsplan enkel het herstel van een fout omvat, kan dan ook veelal worden geput uit c.q. worden voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

### 4.2 Milieueffectrapportage

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

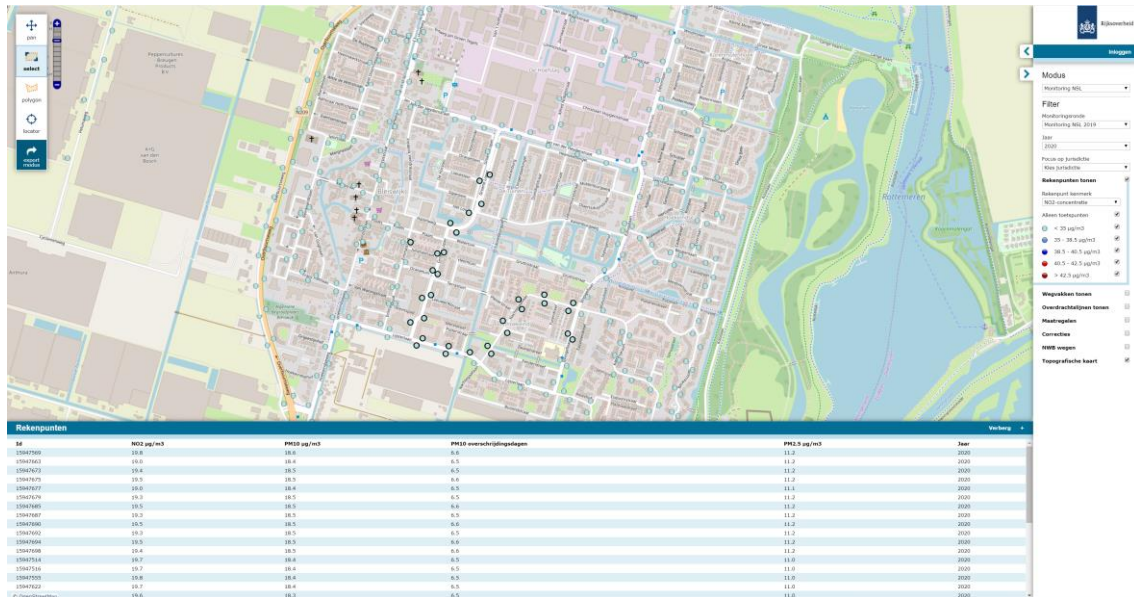
De toevoeging van één woning wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.3). Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER is dan ook niet nodig.

### 4.3 Luchtkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts één nieuwe woning mogelijk. Deze ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2019.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> respectievelijk maximaal 19,8 µg/m<sup>3</sup>, 18,6 µg/m<sup>3</sup> en 11,2 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> (beide 40 µg/m<sup>3</sup>) en PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6,6 waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

#### 4.4 Geluid

In het vigerende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. 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.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden op de toekomstige woning binnen dit bestemmingsplan niet wordt overschreden. De reparatie van de woonbestemming ter plaatse van het plangebied heeft geen effect op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek uit vigerende bestemmingsplan. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

#### 4.5 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is voor het beoogd gebruik.

Bij de ontwikkeling van woonwijk 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. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

#### 4.6 Externe veiligheid

In het vigerende bestemmingsplan zijn alle aanwezige risicobronnen onderzocht. 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. De reparatie van de woonbestemming ter plaatse van het plangebied heeft geen effect op het aspect externe veiligheid.

#### 4.7 Bedrijven en milieuzonering

Binnen woongebied De Tuinen zijn geen bedrijven aanwezig. Ten noorden van de wijk is bedrijventerrein de Hoefslag gelegen. Hier zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.1. Voor dergelijke bedrijven geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ter plaatse van de beoogde woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woning vormt tevens geen belemmering voor het toekomstig gebruik van het bedrijventerrein.

#### 4.8 Water

Voor het woongebied is in het kader van het voorgaande bestemmingsplan 'De Tuinen' uit 2005, dus voor de actualisatie uit 2015, voorzien in 10% oppervlaktewater ten opzichte van het gehele plangebied. Naast deze 10% is nog eens voorzien in 2.000 m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater. In totaal komt dit neer op circa 34.000 tot 35.000 m<sup>2</sup> oppervlaktewater.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het herstel van een woonbestemming mogelijk. In voorgaand bestemmingsplan uit 2005 is dus al rekening gehouden de waterbergingsopgave die deze woonbestemming met zich meebrengt.

Het herstel van de woonbestemming heeft geen effect op de waterhuishouding. Wanneer er in het plangebied een woning wordt gerealiseerd dient wel rekening gehouden te worden met de onderhoudsstroken van de watergangen. Dit is geregeld in de Keur van het Hoogheemraadschap.

#### 4.9 Natuur en ecologie

In het vigerende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar soortenbescherming. Er gelden geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe woning binnen het plan. Ook wordt er geen watergang gedempt of gegraven. Wel geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming 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 voorziet in het herstel van een woonbestemming. Qua stikstofdepositie zal er dus niets veranderen in de gebruiksfase, ten opzichte van de voorgaande (planologische) situatie. Ten tijden van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal moeten worden aangetoond dat in de aanlegfase significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

#### 4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Ter plaatse van het plangebied geldt geen archeologische- of cultuurhistorische verwachtingswaarde. Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie en archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

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 Erfgoedwet.

#### 4.11 Overige aspecten

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, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het plan. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het project.

Het plangebied ligt buiten de geluidszones van de luchthaven 'Rotterdam The Hague Airport', en bevindt zich niet binnen de toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (radiogolven). Er worden geen gebouwen mogelijk gemaakt die qua hoogte een belemmering opleveren voor de aanvliegroutes.

#### 4.12 Duurzaamheid

##### ***Lansingerland Duurzaam***

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en de aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo laag mogelijk behoud van waarde en de aanpassingen aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

##### ***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.

**Afweging en conclusie**

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het ontwerp van de woning in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitloogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Verder wordt er aangesloten bij de duurzaamheidspunten zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplannen “De Tuinen 2015” is uitvoerig stilgestaan bij inspraakreacties en zienswijzen. Op basis hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Dit bestemmingsplan herstelt enkel een fout binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied had in het voorgaande bestemmingsplan reeds een woonbestemming. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Evenwel wordt dit bestemmingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 ter inzage gelegd. Het zienswijzentraject is meegenomen in de afweging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens 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. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

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

### 5.3 Handhavingsaspecten

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 (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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.

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is de grond zo gedetailleerd mogelijk bestemd. Binnen de bestemmingen is weinig flexibiliteit, veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.