

## Wijzigingsplan “Nabij Meerweg 47”



27 september 2016

# Gemeente Lansingerland

## Wijzigingsplan “Nabij Meerweg 47”

---

### INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Datum: 27 september 2016

Projectnummer: 160141

Identificatiecode: NL.IMRO.1621BP0022W01-VAST

**Adviesbureau  
SAB**

**Gemeente Lansingerland  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

<b>Procedureoverzicht</b>			
	<b>datum</b>	<b>document</b>	<b>Opmerkingen</b>
<b>Concept</b>			
<b>Voorontwerp</b>			
• <b>Overleg</b>			
<b>Ontwerp</b>	<b>23 juni 2016</b>		
<b>Vaststelling</b>	<b>27 september 2016</b>		

Projectleider gemeente: Steven Wolhoff  
 Contactpersoon gemeente: Steven Wolhoff



<b>Inhoudsopgave toelichting</b>		<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Bedoeling van het plan	3
1.2	Bij het plan behorende stukken	4
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Onderliggende ruimtelijke planregeling	4
1.5	Planvorm	6
1.6	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	Historische context	7
2.2	Ruimtelijke karakteristieken omgeving	8
2.3	Cultuurhistorische waarden	10
2.4	Landschap en natuur	10
2.5	Verkeersaspecten	11
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>29</b>
4.1	Algemeen	29
4.2	Toets aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	31
4.3	Verkeer en parkeeraspecten	32
4.4	Cultuurhistorische en archeologische waarden	34
4.5	Natuur	36
4.6	Milieuaspecten	39
4.7	Duurzaamheid en klimaat	47
4.8	Waterhuishoudkundige aspecten	48
<b>5</b>	<b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS</b>	<b>54</b>
5.1	Inleiding	54
5.2	Indeling en opzet van een bestemmingsplan	54
5.3	Dit wijzigingsplan	55
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>58</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2	Economische uitvoerbaarheid	58

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer Meerweg 47, SAB, 23 juni 2016
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna Meerweg 47, SAB, 23 maart 2016
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Meerweg (ong). te Berkel en Rodenrijs, Rouwmaat, 4 april 2016
- Bijlage 4: Nader onderzoek Kleine modderkruiper, steenuil, “Nabij Meerweg 47”, SAB, 13 mei 2016

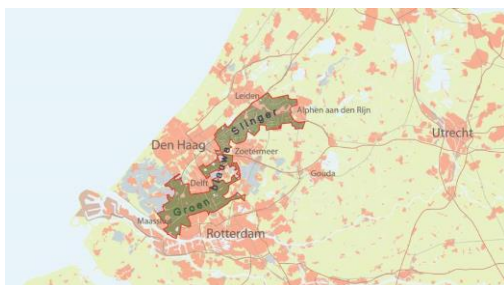
# 1 INLEIDING

## 1.1 Bedoeling van het plan

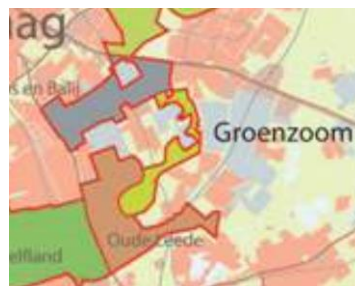
Ten noorden van de woning op het perceel Meerweg 47, kadastraal bekend C3572, was een oppervlakte van circa 2.500 m<sup>2</sup> aan glastuinbouw aanwezig die inmiddels is gesloopt. Deze sloop kan worden ingezet om een ruimte voor ruimte woning te realiseren. Hiertoe is initiatief genomen; er is een concreet plan in voorbereiding. De sloop van de agrarische opstallen heeft immers bijgedragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering van de 'Groenzoom' (zie hierna), waar glastuinbouw niet meer is gewenst. De overige 2.500 m<sup>2</sup> benodigde oppervlakte aan kassen is elders gesloopt; de glasrechten zijn door initiatiefnemer aangekocht. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23 lid 2 van het geldende bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker" kan er na de sloop van circa 2.500 m<sup>2</sup> aan kassen een halve woning worden gebouwd. Voor de andere helft wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. Hiervoor heeft de eigenaar een ruimte voor ruimte recht gekocht. Via dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Glastuinbouw' gewijzigd in de bestemming 'Wonen zodat er één woning op het perceel kan worden gebouwd.

### Plan in groter verband

De regio Den Haag - Rotterdam is een zeer verstedelijkte regio. Om te voorkomen dat de gemeenten verder aan elkaar groeien en er geen groen, water en recreatiegebied meer over blijft, heeft de provincie Zuid-Holland bedacht een "Groenblauwe slinger" te realiseren: een aaneengesloten recreatief en ecologisch gebied.



*Groenblauwe slinger*



*Deelgebied Groenzoom binnen Groenblauwe slinger*

Onderdeel van de Groenblauwe slinger vormt de "Groenzoom", gelegen in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. De provincie en Dienst Landelijk Gebied hebben de gronden voor de Groenzoom aangekocht en aangelegd als natuur-, water en recreatiegebied. Het ging om weilanden, maar er waren ook kassen voor glastuinbouw, loodsen en woningen aanwezig. De Groenzoom was voor een deel een dicht bebouwd gebied met veel storende bebouwing. Om het gebied geschikter te maken als natuur- en recreatiegebied is de storende bebouwing gesloopt. Daarmee zijn "ruimte voor ruimte rechten" gecreëerd: ingevolge (destijds geldend) provinciaal beleid (zie meer in detail hoofdstuk 3) levert iedere 5.000 m<sup>2</sup> niet duurzaam glas en iedere 1.000 m<sup>2</sup> storende (bedrijfs-) bebouwing dat is gesloopt een recht op een woning te realiseren.

Voor de Groenzoom is in 2006 het bestemmingsplan “Groenzone, Berkel – Pijnacker” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na de sloop van glastuinbouw opstallen een (‘ruimte voor ruimte’) woning te realiseren.

Het initiatief loopt vooruit op het nog vast te stellen bestemmingsplan “Groenzoom” (de procedure voor dit plan is reeds gestart). Het idee is dat het wijzigingsplan, dat een kortere procedure kent dan de bestemmingsplanherziening van “Groenzoom”, te zijner tijd opgenomen wordt in dit bestemmingsplan.

## 1.2 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het wijzigingsplan worden uiteengezet. Tot slot maken enkele bijlagen deel uit van toelichting.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het initiatief ligt aan de rand van de ‘Groenzoom’, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, aan de Meerweg, achter no. 47. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan.



*Globale ligging plangebied (rood, bron: Google maps)*

## 1.4 Onderliggende ruimtelijke planregeling

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan “Groenzone, Berkel-Pijnacker” dat op 16 februari 2006 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs is vastgesteld. Op 17 februari 2009 is dit plan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en op 10 november 2010 onherroepelijk geworden. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Glastuinbouw’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor glastuinbouwbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken. Woningen mogen op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. Een gedeelte van de kavel kent een dubbelstemming ‘Waterkering en waterstaatsdoeleinden’.



Het vigerende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid waarmee op gronden met de bestemming 'Glastuinbouw' woningen kunnen worden gerealiseerd na wijziging; hiervoor moeten dan wel ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen en/of kassen worden gesloopt. Binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen worden gesloopt. Het college neemt hierbij (onder andere) de volgende voorwaarden in acht:

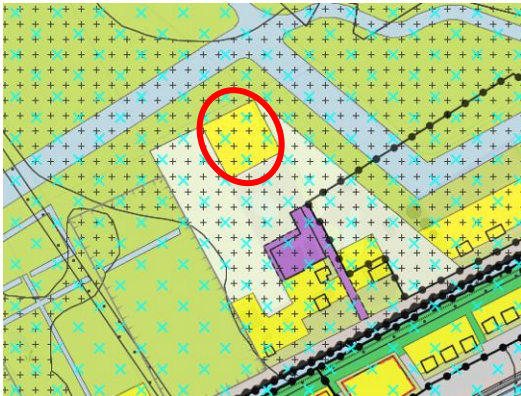
- Maximaal 800 m<sup>2</sup> mag worden aangewezen als 'Wonen'; voor zover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen, krijgen deze de gronden de bestemming 'Weide', 'Agrarische doeleinden met landschaps- en natuurwaarden' dan wel 'Recreatieve doeleinden en Natuur' het bepaalde voor deze bestemmingen is van overeenkomstige toepassing;
- Elke wijziging omvat alle woonruimten binnen het te wijzigen bestemmingsvlak;
- Er mag ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen worden gesloopt. Deze mogen zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid van 1.000 m<sup>2</sup> per perceel gesloopt te worden, met dien verstande dat de te slopen gebouwen bestonden voor 1 januari 2003;
- Vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepaling ter zake in artikel 12 als zodanig mogen worden aangemerkt;
- Op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- De wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- Aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker" met globale aanduiding plangebied (rood)*

In paragraaf 4.2 wordt het plan nader getoetst aan deze voorwaarden.

Relevant is verder nog dat in het nieuwe bestemmingsplan tevens een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' is opgenomen.



*Uitsnede herziening "Groenzoom" met globale aanduiding plangebied (rood)*

## 1.5 Planvorm

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker". Deze regeling maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen naar wonen, binnen de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsregels. De gemeente kan op basis van een vastgesteld wijzigingsplan een omgevingsvergunning afgeven. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan, voor wat betreft het plangebied.

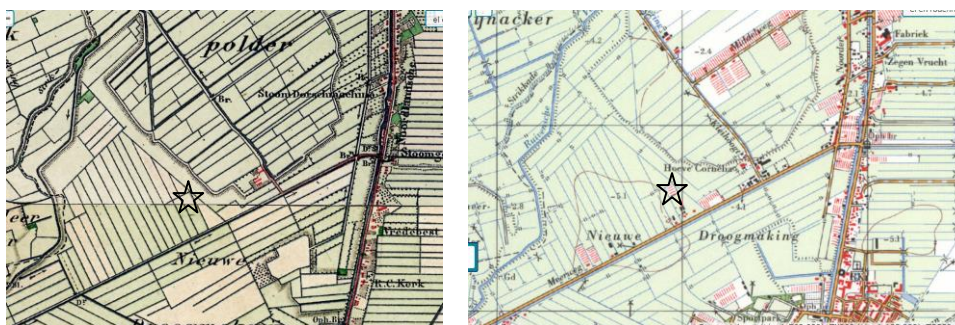
## 1.6 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de planbeschrijving. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6). Voor een beter begrip van de toelichting kan het raadzaam zijn eerst paragraaf 4.1 te lezen, waarin het plan wordt beschreven, en daarna regulier vanaf volgend hoofdstuk.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Historische context

In de vroege Middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van het gebied rond Berkel en Rodenrijs. Tot die tijd bestond het gebied uit een nat en drassig veenmoeras. Vanaf circa 900 na Christus werd het gebied bewoond, toen de bewoners de veengronden vanuit de Schie ontgonnen. De bevolking leefde toen vooral van het kappen van griendhout. Er ontstond een bebouwingslint van ruim 8 km, de huidige Rodenrijseweg/Noordeindseweg. Aan dit lint ontstonden verscheidene kleine kernen, waaronder Berkel en Rodenrijs. De naam Berkel verwijst naar Berkenbos en Ronderijs naar het rooien van rijs (hout), de oorspronkelijke bron van inkomsten dus voor de eerste inwoners. Later werd het veengebied ontgonnen door slootjes te graven. Het gebied werd geschikt voor landbouw en veeteelt. Er werden landscheidingen opgeworpen ter bescherming van het lint. Vanaf 1500 na Christus begon men turf af te graven als brandstof voor de groeiende bevolking van Gouda, Delft en Rotterdam. Het land was te drassig geworden voor veeteelt en akkerbouw en bovendien viel met turf meer te verdienen. Het land raakte daarmee gevoelig voor overstroming: rondom het lint was het gebied onder water gelopen. Vanaf de 18e eeuw begon met het droogleggen van de plassen. Ten westen van de Noordeindseweg ontstonden door de voortschrijdende verveningen nieuwe plassen. De verveningen vonden vanuit verschillende wegen tegelijk plaats en bovendien vanuit de oevers van het Westmeer en het Oostmeer, maar ze hielden halt bij de rand van kleiplateaus. De kleigrond was onbruikbaar als brandstof. Het Oude Land en de Kleihoogt van Berkel en Rodenrijs vormden grillige schiereilanden, omgeven door een verbrokkeld patroon van kleine plassen. In de negentiende eeuw werden in tien jaar tijd de laatste veenplassen van Berkel en Rodenrijs drooggemalen. Het plangebied ligt in één van die droogmakerijen, te weten de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij (drooggelegd 1844-1848).



*Historische atlas, 1876 (links) en 1968 (rechts)*

Doordat de plassen verbrokkeld en grillig waren, vertonen deze nieuwe droogmakerijen niet zo'n regelmatig verkavelingspatroon als de oude droogmakerijen. Iedere droogmaking kreeg eigen ontsluitingswegen, in dit geval de Meerweg. Ter plaatse van het plangebied is sprake van haaks op de Meerweg verkavelde smalle stroken, door slootjes gescheiden, dat men vaker aantreft in veengebieden. Omdat het verkavelingspatroon erg verschilt in de polder, voert het te ver om te spreken van een slagenlandschap.

Rond 1880 ontstonden de eerste tuinbouwbedrijfjes langs de vaarten buiten de kern, die als vaarwater functioneerden. De bodem leende zich deels namelijk in het bijzonder voor het telen van groente en fruit (kalkrijke klei): terwijl de nattere, zwaardere klei aanvankelijk veelal als grasland in gebruik werd genomen. Tussen 1900 en 1935 begon men gedeeltelijk over te stappen op de glastuinbouw, mede vanwege de groeiende stedelijke afzetmarkt (Rotterdam e.o).

Na WOII ontwikkelde het gebied van Lansingerland zich geleidelijk tot een belangrijk glastuinbouwcentrum. Op de topografische kaarten uit de periode 1955 - 1965 is af te lezen dat de glastuinbouw zich ontwikkelde vanaf de historische linten. Rond 1960 komt de 'verglazing' op gang langs een aantal dwarsassen, zoals de Meerweg, die dus nog lang onbebouwd blijft.

De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. In de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is Berkel en Rodenrijs aangewezen als uitbreidingslocatie. Berkel en Rodenrijs fungeert voor een deel als forensenkern voor de stad Rotterdam.

## 2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving

De Meerweg vormt de noordelijke rand van de kern Berkel en Rodenrijs en fungeert als overgang tussen de nog deels in aanbouw zijnde nieuwbouwwijk Meerpolder en het open landelijke gebied. Met de aanleg van de Meerpolder is in 2001 gestart, de laatste woningen worden naar verwachting in 2017 opgeleverd. Van de circa geplande 3.000 woningen zijn er inmiddels ruim 2.000 gerealiseerd.



*Nieuwbouwwijk Meerpolder*



*Uitzicht op de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij*

Aan de noordzijde van de Meerweg bevinden zich verspreid enkele vrijstaande individueel vormgegeven woningen met grote tuinen en daarnaast zijn er een paar kleine Bedrijven aan de Meerweg gevestigd. De agrarische bedrijven zijn inmiddels gesaneerd en niet meer aanwezig. De omvang van de footprint, oriëntatie, uitstraling en rooilijn van de woningen verschilt. Hierdoor is een gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld aanwezig. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met kap en is kleinschalig van aard. Nabij de Noordersingel bevinden zich arbeiderswoningen en een klein woonwagenkamp.

De rest van de bebouwing bestaat uit voornamelijk individueel vormgegeven vrijstaande woningen met hier en daar agrarische bebouwing op het achterliggende gedeelte van de kavels. De aanwezige bedrijfjes zijn gevarieerd van uiterlijk en enkele maken een verouderde indruk.



*Individuele bebouwing*



*Kleinschalige bedrijven*

Het grootste gedeelte van de strook ten noorden van de Meerweg is onbebouwd waardoor er een weidse blik op het achterland bestaat. De recente herinrichting van dit gebied tot groen natuur- en recreatiegebied versterkt de landelijke sfeer. Aan de zuidzijde wordt de weg begeleid door een watergang. Ook ten noorden van de weg loopt een sloot. Op enkele plaatsen loopt haaks hierop een sloot het weiland in.

Op het perceel zelf was oorspronkelijk een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd en de kassen zijn gesloopt. Het perceel bevindt zich achter een bestaande woning (Meerweg 47) en een meubelfabriek (47a). Deze meubelfabriek is inmiddels beëindigd. Naast Meerweg 47 zijn aan beide zijden woningen aanwezig. Het plangebied ligt meer achter op het perceel en is daardoor vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar. Er is veel meer een (visuele) relatie met het open landschap erachter; hier ontvouwt zich een weidse blik op natuur- en recreatiegebied de Groenzoom.



*Zicht op achterland*





*Woning Meerweg 47 (blauw), Meubelfabriek (geel), Kavel nieuwe woning (rood)*

### **2.3 Cultuurhistorische waarden**

De ontstaansgeschiedenis en daarmee cultuurhistorie van de omgeving van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel zien. De droogmakerijen hebben langs de gehele Meerweg opmerkelijke hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen gecreëerd. Ter plaatse van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

### **2.4 Landschap en natuur**

Het plangebied ligt zoals aangegeven aan de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij. Het is een typisch voorbeeld van ingepolderd veenweidegebied. Het bodemtype betreft een zogenaamde tochteerdgrond. Dit zijn (lichte) kleigronden met een humushoudende bovengrond (minerale eerdlaag). De bovengrond is kalkloos. Naar onderen wordt de bodem zandiger, kalkhoudend en slap.

Na de droogmaking is het land meer dan een eeuw gebruikt als weide, soms met een enkele fruitboom. Al voor de Tweede Wereldoorlog vestigt zich tuinbouw, dan ook al met (plat) glas. De (arbeiders)huizen aan de Noordersingel stammen ook uit die tijd.

De eerste kassen en stallen/schuren zijn in de zestiger jaren van de vorige eeuw neergezet. Recentelijk zijn op een enkele uitzondering na de kassen en schuren in de directe omgeving van het initiatief afgebroken. De gronden langs de Meerweg bestaan naast de woonerven grotendeels uit grasland en slotjes.

## **2.5 Verkeersaspecten**

De voor dit plangebied van belang zijnde weg is de Meerweg. Deze weg heeft een smal profiel en is aangewezen en ingericht als 30 km/u weg. De Kleihoogt, Noordersingel, Noordeindseweg en de Klapwijkseweg zorgen voor een verdere ontsluiting met het omringende gebied. De Kleihoogt en de Klapwijkseweg bevinden zich buiten de bebouwde kom en verbinden de Meerweg met het buitengebied, de Noordersingel en de Noordeindseweg liggen binnen de bebouwde kom en verbinden de Meerweg met de rest van Berkel en Rodenrijs. Op enige afstand van het plangebied ligt een gebiedsontsluitingsweg de N470 welke zorgt voor verdere ontsluiting van het gebied.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapsok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3<sup>e</sup> Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt niet in de EHS of in Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische waarden blijven behouden.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans genaamd: Natuurnetwerk Nederland, ofwel NNN) bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.



Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### *Beoordeling en conclusie*

Er zijn geen nationale belangen in het geding in het plangebied; derhalve werpt het Barro geen belemmeringen op.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is een tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorwaarden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

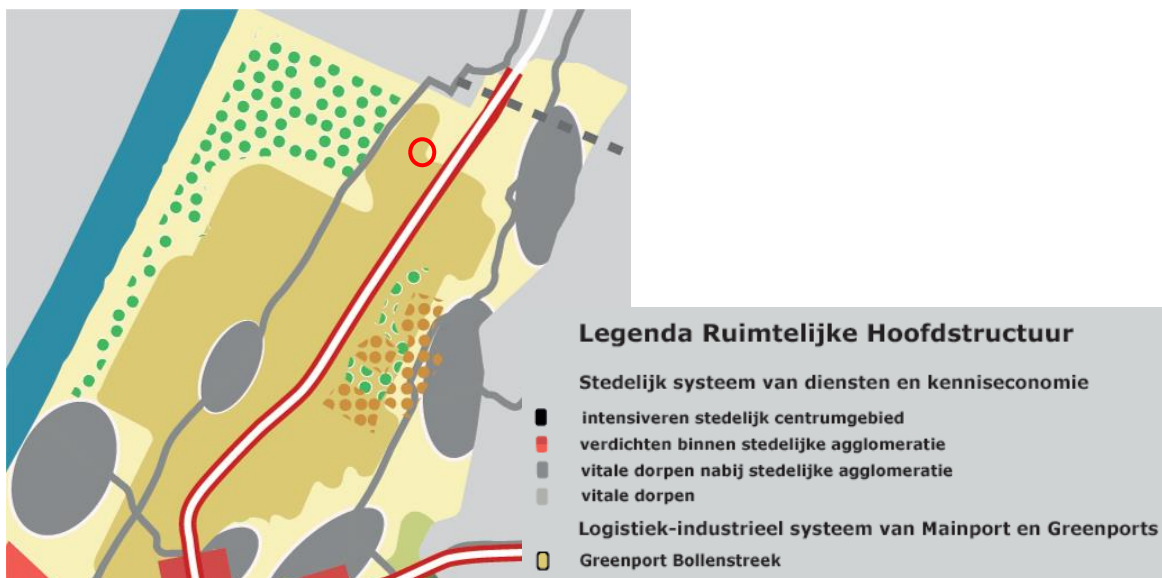
### *Beoordeling en conclusie*

Het plan voldoet aan de regionale woningmarktafspraken. Het aantal van één woning op deze locatie is als harde capaciteit in de lijst met aantallen opgenomen en daarnaast voldoet het plan aan het programma. Verdere toetsing aan de Ladder kan derhalve achterwege blijven. De wijze waarop het plan past binnen de (regionale) woonkaders vindt plaats in de volgende paragrafen.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)**

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



*Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur*

### *Vier rode draden*

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1 en 3 van belang.

#### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels. 'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

#### *3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder.

In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

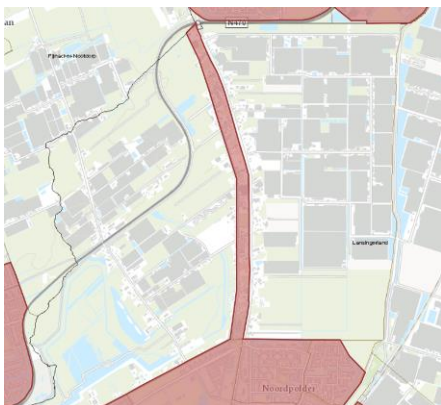
In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten de locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

#### *Beoordeling en conclusie*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glas-tuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. De provincie zet in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



*Uitsnede BSD (laag van de stedelijke occupatie)*

De kaart van de stedelijke occupatie (zie boven) is hierbij eerder indicatief; de definitie is bepalend. Ondanks dat het initiatief op de kaart niet als BSD is aangeduid maakt het ingevolge de definitie wel deel uit van BSD<sup>1</sup>. Op de ruimtelijke visiekaart is het gebied nog aangewezen als

<sup>1</sup> Zie ook <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=82873>.

glastuingebied. Deze aanduiding is inmiddels achterhaald; de 'Groenzoom' is immers herontwikkeld als natuur-en recreatiegebied. Deze aanduiding komt ook terug op de kwaliteitskaart.



*Uitsnede provinciale ruimtelijke visiekaart, plangebied globaal blauwe cirkel*

Ondanks dat het om BSD gaat, ligt het gebied wel nabij landelijk gebied en vertoont het ook kenmerken daarvan. In ieder geval is de relatie met het landelijk gebied duidelijk aanwezig. Het is dus zaak dat ontwikkelingen zorgvuldig ingepast worden, met respect naar de specifieke kwaliteiten van het aangrenzende landelijk gebied.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig initiatief is gelegen binnen BSD en voorziet in de toevoeging van één woning met een bijgebouw. Ter plaatse is 2.500 m<sup>2</sup> aan glastuinbouwkassen gesloopt. De overige benodigde glasrechten (2.500 m<sup>2</sup>) zijn aangekocht. Er is dus ter plaatse sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden kan een woning worden toegestaan. Het is daarbij wel nodig dat de woning zorgvuldig wordt ingepast, gelet op de ligging nabij het landelijk gebied. Zie hiervoor paragraaf 4.2. Tevens worden de voor het veengebied (slagenlandschap) karakteristieke lijnen gevolgd en benadrukt. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

#### *“Ruimte voor ruimte beleid”*

De basis voor dit wijzigingsplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan. Op het moment dat dit document werd vastgesteld, gold het zogeheten ruimte voor ruimte beleid van de provincie Zuid-Holland. Het was op basis hiervan mogelijk woningen te realiseren door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Dit betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsge-

bouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters.

Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
4. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
5. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw.

Met de sloop van agrarische opstallen worden dan “rechten” opgebouwd een ruimte voor ruimte woning te realiseren. Dit beleid is echter momenteel niet meer van kracht. Thans verlangt de provincie bij initiatieven die als transformeren of aanpassen worden gekarakteriseerd simpelweg dat er ‘zo nodig aanvullende ruimtelijke maatregelen dienen te worden genomen’.

Die aanvullende maatregelen luiden:

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en-/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Zoals aangegeven, is aanwezige overbodig geworden kasbebouwing reeds gesloopt. Ook de erfverharding zoals deze aanwezig was toen de inrichting nog in bedrijf was, zal plaatsmaken voor een meer natuurlijk, groenere aankleding (tuin en weide).

### **3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)**

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

#### *Beoordeling en conclusie*

De locatie maakt onderdeel uit van het BSD. De Verordening bevat geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan.

### **3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)**

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen.

Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit initiatief draagt bij om de behoefte in te vullen. Het initiatief voorziet in de realisatie van één woning en ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Er is daarmee sprake van inpassing in bestaand stedelijk gebied aangezien de bestaande structuren en kwaliteiten niet of nauwelijks veranderen. Het plan voorziet in een actuele behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Op weg naar een gezonde woningmarkt Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)**

Deze visie wordt in samenhang met de nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (zie navolgende paragraaf) gezien als de regionale woonvisie ter uitwerking van de provinciale Woonvisie.

Over het algemeen komt een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps.

Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

#### *Noordrand/Rotte-gemeenten*

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de voormalige stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvaart naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden.

Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en voldoet aan de regionale woningmarktafspraken.

### **3.3.2 Nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (2014)**

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben geleid tot ingrijpende herzieningen en een strakkere regie. In de onderliggende Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio noord 2014-2020 heeft de gemeente Lansingerland samen met de gemeente Rotterdam, woningbouwcorporaties 3B Wonen, Havensteder en corporatie Woonstad Rotterdam de huidige woningmarkt in beeld gebracht om de regionale woningbouwbehoefte nader te onderzoeken. Gemeenten en corporaties in subregio Noord delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Hieruit blijkt dat Lansingerland vanwege de Vinex-opgave een stevige nieuwbouwprogrammering kent.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan voldoet aan de regionale woningmarktafspraken.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040**

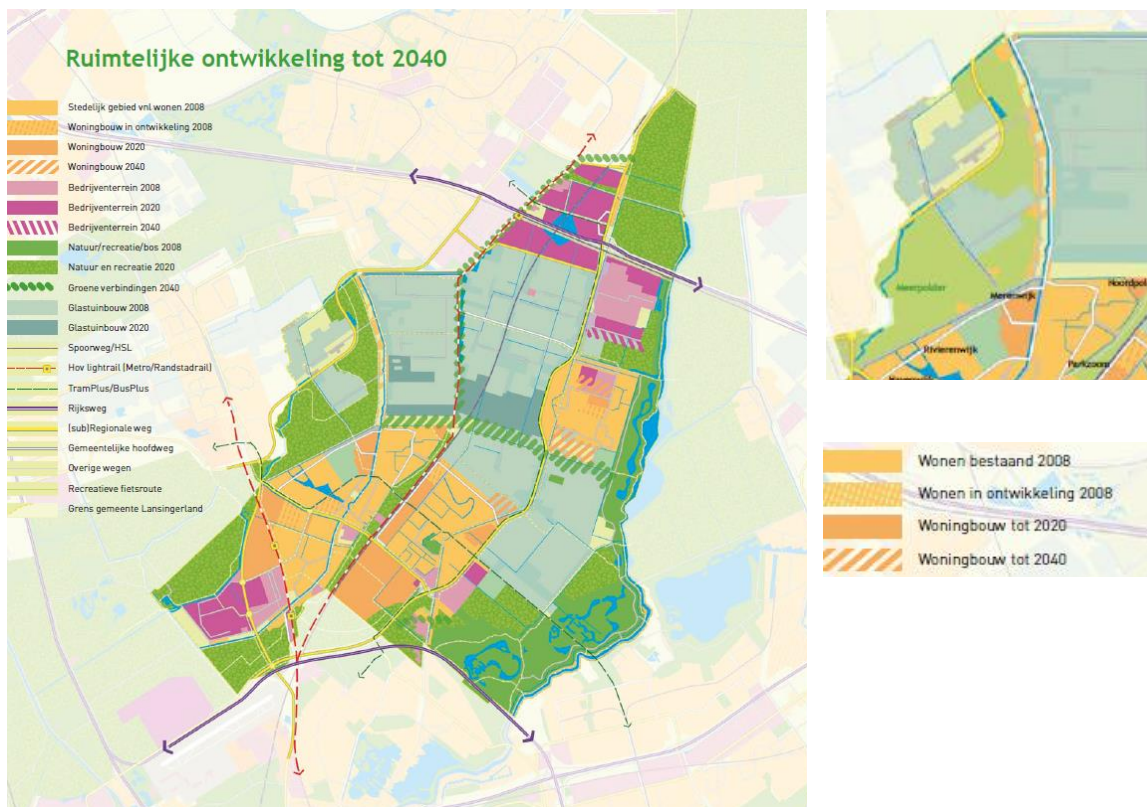
In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025.

De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming ‘werken’;
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Het plangebied is in de toekomstvisie aangeduid als ‘Natuur en recreatie 2020’.





*Verbeelding Ruimtelijke ontwikkeling tot 2040; Uitsnede plangebied bestaand woongebied*

**Beoordeling en conclusie**

Met het initiatief wordt een nieuwe ruimte voor ruimte woning gerealiseerd. De aanduiding natuur- en recreatiegebied duidt op de 'Groenzoom'. De aanduiding bestaand woongebied is alleen voor de bestaande woningen opgenomen. Ten tijde van de vaststelling van de Toekomstvisie was de glastuinbouw ter plaatse van het initiatief nog niet gesloopt en kon niet worden voorzien of er op deze exacte locatie woningbouw zou terug komen middels voorgenoemde regeling. Desalniettemin blijkt uit diverse beleidsstukken dat altijd de bedoeling was aan de rand van 'Groenzoom' ruimte voor ruimtewoningen te realiseren.

**3.4.2 Structuurvisie Lansingerland**

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat onderhavig plangebied is aangewezen voor de aanleg van groen en recreatiegebied.



*Uitsnede structuurvisie Lansingerland met globale aanduiding plangebied (rood)*

#### *Groen- en recreatiegebieden*

De gemeente richt zich ter plaatste van het plangebied op de aanleg van groen en recreatiegebied. In dit gebied wordt tevens een ecologische verbinding aangelegd. Dit groen en recreatiegebied komt overeen met de 'Groenzoom'. Lansingerland houdt een blijvend duidelijke scheiding tussen groengebieden en woongebieden.

De gebruiks- en belevenismogelijkheden van recreatiegebieden worden versterkt door de realisatie van aaneengesloten groengebieden met verbetering van de toegankelijkheid, horeca, de aanleg van doorgaande routes en de mogelijkheid van recreatieve rondjes vanuit de kernen.

Lansingerland bezit vier typologieën groen- en recreatiegebieden:

- het stadspark Annie M.G. Schmidtpark;
- het regiopark Rottemeren;
- de groenzoom Berkel-Pijnacker;
- de groenzone Zuidrand Lansingerland.

Uitgangspunt is behoud van de onderscheidende karakteristieken.

Met de inrichting van de 'Groenzoom' wordt balans gezocht tussen landschap, natuur, water en recreatie. Het cultuurlandschap blijft herkenbaar. Het gebied blijft relatief open en is zeer waterrijk. De 'Groenzoom' is een extensief uitloopgebied voor omliggende wijken. De inrichting en het beheer zijn extensief. Veel aandacht gaat uit naar waterberging en water-gerelateerde natuurontwikkeling. Voor de verdere uitwerking wordt samengewerkt met de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

### GroenBlauwe slinger

De verbinding aan de westzijde van Lansingerland maakt onderdeel uit van de GroenBlauwe Slinger. Het is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Akerdijkse plassen en de Bali. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De inrichting is geschikt voor natuur en extensieve vormen van recreatie.

### Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, waar nodig in combinatie met een mer (-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze onderdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieurandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam Airport. Ten aanzien van Rotterdam Airport gelden een 35- en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mag slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het provinciaal beleid.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Milieurandvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland weergegeven. Op deze afbeelding is te zien dat met de 20 en 35 Ke-contouren van Rotterdam Airport verschillende beperkingen samenhangen. Voor onderhavig plangebied geldt een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter.



*Uitsnede milieurandvoorwaardenkaart met globale aanduiding plangebied (blauw)*

#### *Beoordeling en conclusie*

De voormalige agrarische bebouwing is gesloopt waardoor er nu een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd kan worden. Deze ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Hierdoor sluit dit wijzigingsplan aan op de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie. In dit wijzigingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 7 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam Airport.

### **3.4.3 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)**

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis.

De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 van de 20<sup>e</sup> eeuw behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

De hoofddoelstelling van de woonvisie is als volgt geformuleerd: 'De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden'.

Uit deze woonmissie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorps- en landelijke karakter bekrachtigen.
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

#### *Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod*

Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste Van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

#### *Ad 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus*

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

#### *Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving*

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een ruimte voor ruimte woning in de rand van de 'Groenzoom' met een landelijk karakter. Deze woning voldoet regionale woningmarktafspraken. Daarnaast zorgt de ruimte voor ruimte woning voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, aangezien er in het verleden ter plaatse agrarische bebouwing is gesloopt.

### **3.4.4 Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland (2009)**

Op grond van de toekomstvisie Lansingerland 2040 en de visie op de Wet maatschappelijke ondersteuning is de notitie *Op weg naar zorgzame wijken in Lansingerland* opgesteld. Uitgangspunten zijn; In de wijken ontwikkelt de gemeente centra waarin verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen zijn samengebracht. Deze communitycenters worden gerealiseerd via publiek-private samenwerking, met een sterke focus op kwaliteit; Laagdrempelige voorzieningen voor alle doelgroepen worden in één of meerdere centraal gelegen gebouwen geclusterd; een combinatie van informatie, onderwijs, zorg, wijkactiviteiten en sport. Waar mogelijk haken de communitycenters aan bij de huidige woonzorgcentra en vormen zo het hart van de woonzorgcirkel. Vanuit de centra wordt de zorg voor mensen in de buurt georganiseerd en geleverd. Leefbaarheid is een breed begrip. Het gaat om verbinding, vertrouwen en solidariteit tussen (groepen) mensen. Meedoen in verschillende dimensies:

- Sociaal economisch: werk, opleiding en inkomen;
- Maatschappelijk: activiteiten die primair een maatschappelijk nut hebben;
- Sociaal cultureel: ontwikkelen, ontmoeten en ontspannen;
- Leefbaarheid (fysieke leefomgeving zoals schoon, heel en veilig).

Om de leefbaarheid zo groot mogelijk te maken en de sociale samenhang te verstevigen zullen naast de Woonzorgcirkels van Lansingerland de wijken ontwikkeld of ingericht worden als (zogenoemde) zorgzame wijken. Een zorgzame wijk is een wijk met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten. Waardoor de voorwaarden zijn geschapen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen.

#### *Beoordeling en conclusie*

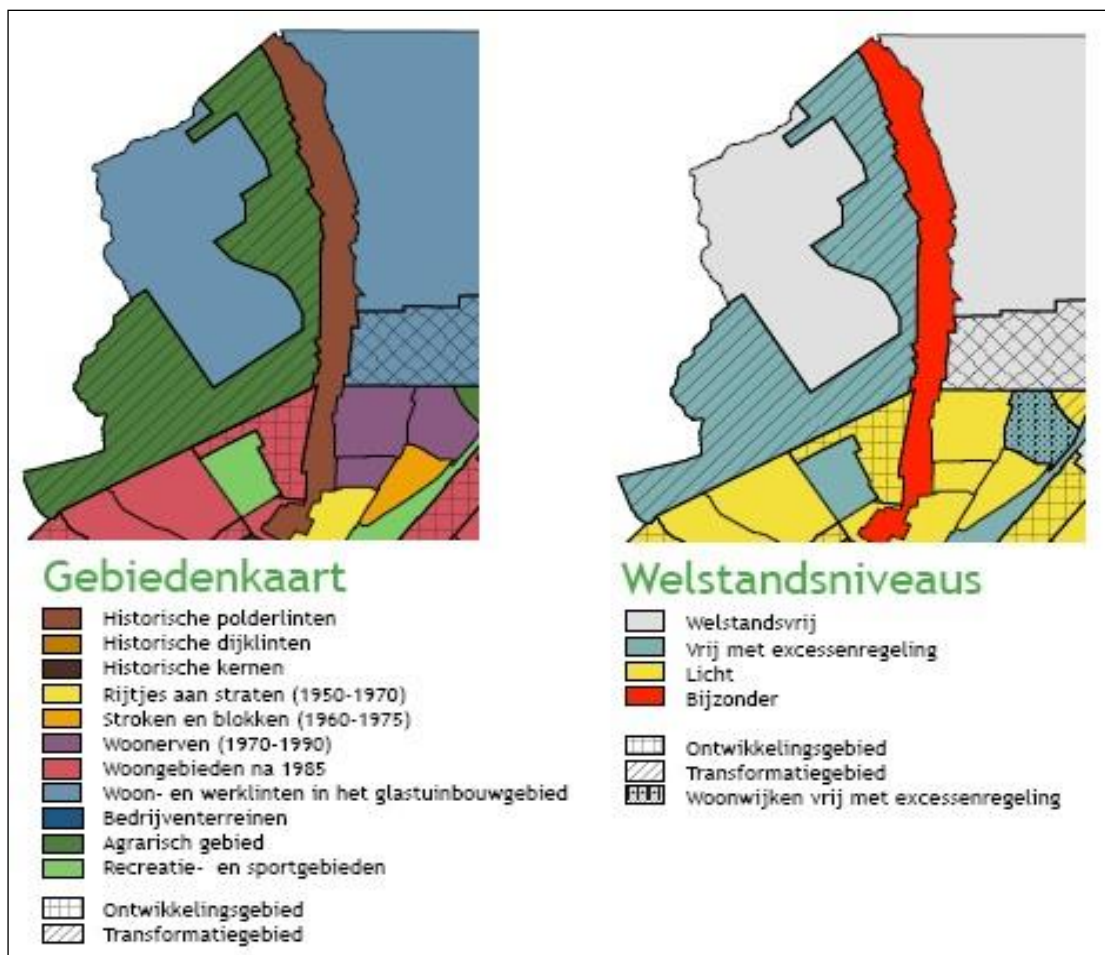
Het wijzigingsplan geeft gezien de kleine schaal van het plan geen uitvoering aan voorgaande notitie.

### 3.4.5 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

- maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- glastuinbouw: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- lintbebouwing: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- recreatiegebieden: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- water: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Op navolgende afbeelding is het welstandsniveau van het plangebied aangewezen.



*Uitsneden kaarten Gebiedenkaart en Welstandsniveaus uit de Welstandsnota.*

Het plangebied valt in zijn geheel onder het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling', gebiedstype 'agrarisch'.

### **Welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'**

Voor het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen. Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten, een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten. In deze gebieden wordt óf de kwaliteit niet bepaald door de samenhang van de bebouwing, óf is de bebouwing weinig openbaar, óf wordt deregulering mogelijk geacht.

### **Gebiedstype 'agrarisch'**

Op basis van de gebiedenkaart uit de Welstandsnota ligt het deel van het plangebied waarvoor het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' geldt binnen het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is fragmentarisch. De enige min of meer herkenbare ruimtelijke eenheden zijn de Bergboezem en de Honderdveertig Morgen (Rottezoom) ten noorden van de spoorlijn/A12. Voor alle gebieden geldt dat er weinig bebouwing staat en dat deze functioneel agrarisch van karakter is. Er is weinig historische bebouwing. Op grond hiervan en gezien de transformatie tot natuur- en recreatiegebied die voor de meeste gebieden nog volgt, kan de rol van welstand beperkt blijven. Het agrarisch gebied krijgt het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Voor (agrarische) gebieden met het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' gelden de volgende welstandscriteria:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen armoedig materiaalgebruik;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren.

### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'agrarisch'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' en daarnaast is het gebied aangeduid als transformatiegebied. Met de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Toetsing van het definitieve bouwplan vindt verder plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De verkaveling volgt de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap en deze blijft als dusdanig behouden. Ook blijven de bestaande watergangen behouden en komt er een strook met wilgen, welke ook haaks op de Meerweg komt, daarmee de verkavelingsrichting benadrukkend.

### 3.4.6 Nota parkeren (2014) en nota parkeernormen (2014)

#### Nota parkeren (2014)

In deze nota<sup>2</sup> (vastgesteld 27-4-2014) zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

#### *Parkeerbeleid*

Het parkeerbeleid maakt onderscheid naar woongebieden, werkgebieden, centra, overstappunten openbaar vervoer, vrachtautoparkeren en handhaving. Onderhavig initiatief is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hier is de toevoeging van parkeerplaatsen vaak duur en daarmee strijdig met het uitgangspunt van kosteneffectiviteit. Daarnaast gaat uitbreiding van parkeerruimte vaak ten koste van het groen. Daarom wordt een werkwijze gevolgd die in eerste instantie gericht is op benutting van de aanwezige parkeerruimte. Hierbij wordt gewerkt volgens een vast proces, zijnde 'de parkeerdruktoets'. Daarin wordt bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Hierdoor worden alle parkeerdruk-vraagstukken op uniforme wijze beoordeeld.

#### *Nota parkeernormen (2014)*

Als gevolg van de eis in de Bouwverordening dat er bij bouwplannen in voldoende mate op eigen terrein moet zijn voorzien in parkeerplaatsen, is de nota parkeernormen vastgesteld om te bepalen wanneer sprake is van voldoende parkeerplaatsen.

De CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012) dient hiervoor als uitgangspunt. In Lansingerland wordt uitgegaan van de gemiddelde norm. Voor vrijstaande woningen in de bebouwde kom geldt een norm van 2,4 per woning, inclusief bezoek. Dit wordt conform het beleid afgerond naar boven, derhalve zijn 3 parkeerplaatsen nodig.

#### *Beoordeling en conclusie*

Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om 3 plaatsen te realiseren. In de regels is de parkeernorm uit de nota parkeernormen vertaald. Er is bepaald dat de parkeerplaatsen ook inderdaad aanwezig moeten zijn en blijven. Zie hiervoor ook navolgend hoofdstuk.

### 3.4.7 Nota Cultuurhistorie Plus (2012)

Op 26 april 2012 is de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De nota gaat verder dan een gebruikelijke cultuurhistorische analyse. Daarom wordt gesproken van cultuurhistorie 'plus'. Zie meer in detail in hoofdstuk 4.

---

<sup>2</sup> Nota parkeren Lansingerland, SOAB Breda, kenmerk 268300000, februari 2014.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Algemeen

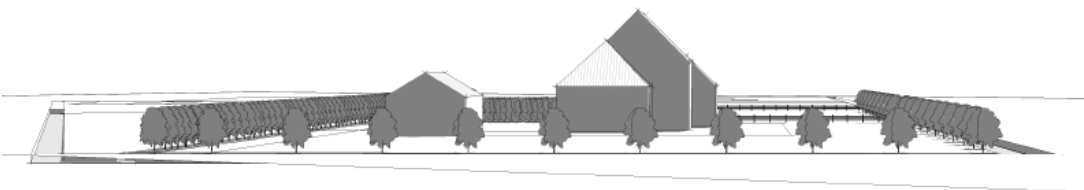
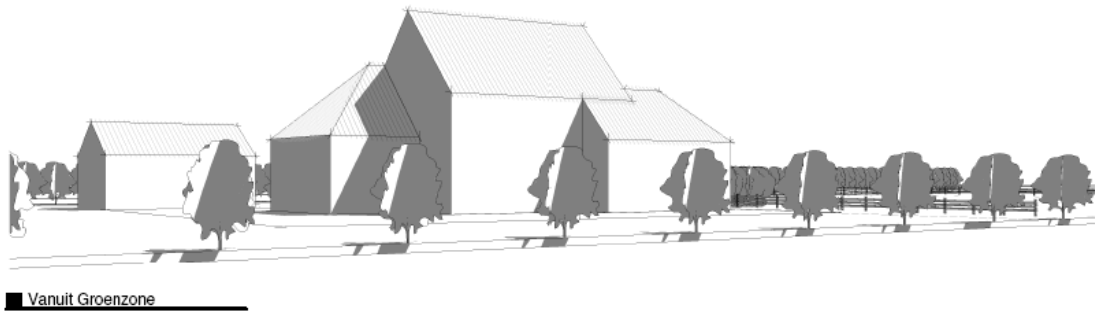
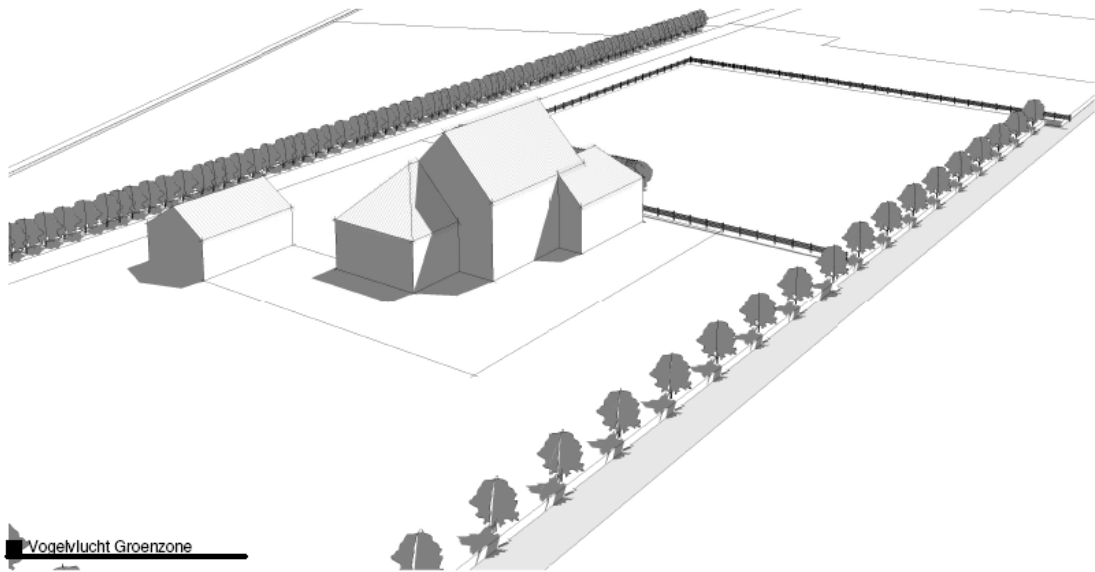
Voor het initiatief wordt de huidige bestemming 'Glastuinbouw' omgezet naar 'Wonen'. Enkele aanwezige agrarische opstallen (kassen) zijn reeds gesloopt. Om op deze locatie een woning mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 23 lid 2 zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker". Basis voor het plan is gelegen in een inrichtingsschets van Oosterlaan architectuur en vormgeving.

De woning zal bestaan uit één bouwlaag met kap. Het totale kavel bedraagt 5.300 m<sup>2</sup>; hiervan wordt 800 m<sup>2</sup> als woonkavel bestemd, welke in aanmerking komt als inrichting als erf/tuin. Voor zover de gronden met de bestemming 'Glastuinbouw' niet tot het woonkavel behoort, krijgt deze in het wijzigingsplan de bestemming 'Agrarisch - Weide'. De woning wordt op een zodanige positie geplaatst dat er voldoende afstand is om de ruimte achtertuin te ervaren en er voldoende afstand is tot het fietspad in de 'Groenzoom'. Ook is er een oriëntatie bedacht richting noorden/noordwesten waar sprake is van het mooiste uitzicht. De parallel aan de kavel lopende sloot wordt verbreed. Dit geldt ook voor de andere sloot (ten noorden van het gebied). De sloten krijgen aflopende oevers. Aan de oostkant komt een pad van ca. 6 m, welke wordt begeleid met wilgen. De tuin zal bij het huis zorgen voor beschutting en daardoor intiemer worden aangelegd. Naar de buitenranden toe wordt het meer open waardoor er verbinding ontstaat met de 'Groenzoom'.



*Uitgangspunten en verkaveling, Oosterlaan architectuur en vormgeving*

Er is nog geen gedetailleerd ontwerp van de woning bekend, maar in het inrichtingsplan van Oosterlaan worden wel impressies gegeven, zie hierna.



## 4.2 Toets aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van het initiatief wordt de bestemming 'Glastuinbouw' omgezet naar gedeeltelijk 'Wonen' en gedeeltelijk 'Agrarisch - Weide'.

Het initiatief moet voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. Binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen worden gesloopt op basis van de (voormalige) "Ruimte voor ruimterege-ling" van de provincie Zuid-Holland, waarvan ten minste 1.000 m<sup>2</sup> op het terrein zelf wordt ge-sloopt. In totaal is ter plaatste van het initiatief 2.500 m<sup>2</sup> gesloopt. De andere helft is door de ini-tiatiefnemer "aangekocht"; de kassen zijn elders gesaneerd.

Het bouwkegel is de maximaal toegestane 800 m<sup>2</sup>. De goothoogte wordt maximaal 4,5 meter, de bouwhoogte maximaal 9 meter. Er komt daarnaast een bijgebouw .

Verder moet het plan een meerwaarde vormen voor de ruimtelijke kwaliteit, met name ten aan-zien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Dit moet via een inrichtingsplan wor-den aangetoond. Het inrichtingsplan is opgesteld, zie vorige paragraaf. Grenzend aan het per-ceel is het natuur- en recreatiegebied 'Groenzoom' ontwikkeld. Hiertoe zijn meerdere glastuinbouwbedrijven gesaneerd. Een glastuinbouwbedrijf sluit niet goed aan op het natuurlij-ke, karakter van het gebied. Om die reden is het gewenst dat de mogelijkheid van een glastuin-bouwbedrijf op het perceel ongedaan wordt gemaakt en bestaande bebouwing wordt gesloopt (dit is dus reeds gedaan). De kassen werden gezien als storende bebouwing en hebben door de sloop hiervan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering opgeleverd. De nieuwe ontwikkeling voegt woonbebouwing toe waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische, landschappe-lijke en natuurlijke principes en waarden in en rond het gebied. Het gaat om een woning met een landelijke uitstraling. Door de gekozen indeling van het erf en situering van de bebouwing is sprake van een goede (landschappelijke) inpassing.

De beeldkwaliteit wordt verder versterkt door behoud en verbreding van de slootjes waarmee het cultuurhistorische verkavelingspatroon behouden en benadrukt wordt. Ook de erfbeplanting draagt bij aan het ruimtelijk beeld. Langs de slootkant komen wilgen en een paar oud-Hollandse fruitbomen. De tuin krijgt nabij de woning een wat intiemer karakter om voor beschutting te zorgen. Meer richting de 'Groenzoom' wordt het karakter opener zodat er een relatie wordt ge-legd met de 'Groenzoom'. Het terrein wordt met houten hekken omsingeld, vergelijkbaar met hekken in de 'Groenzoom'. De landschappelijke inrichting wordt geborgd doordat het als een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels. Het inrichtingsplan is hiertoe als bijlage aan de regels toegevoegd en moet nageleefd worden.

Verder moet het initiatief voldoen aan een aantal overige voorwaarden. Zo mag de wijziging naar de woonbestemming niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Het meubelbedrijf ten zuiden van de kavel is hiertoe onder-zocht en is vastgesteld dat hier geen sprake van is. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.6.6. Voorts mag er op geen van de gevels van de nieuwe woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting van de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden. Zie hiervoor paragraaf 4.6.2. Aanvullende voorwaarde is dat de afstand van de

woning tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m dient te bedragen. Hier wordt aan voldaan.

### 4.3 Verkeer en parkeeraspecten

#### *Mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" (2009)*

Het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van Lansingerland tot 2020. Het bestaat uit een visiedocument, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2009. Daarnaast bestaat het uit een maatregelenpakket dat de belangrijkste verkeers- en vervoersprojecten van Lansingerland bevat. Lansingerland wil voor alle vervoerwijzen veilige netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu.

Hieronder volgt een greep uit het aantal ambities die op onderhavig plangebied van invloed kunnen zijn:

- De gemeente wil klimaatverandering helpen tegengaan en zal hier aandacht aan besteden bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan door in te zetten op milieuvriendelijke vervoerswijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Hierdoor wordt tevens de aanleg van nieuwe grote verbindingen zoveel mogelijk voorkomen;
- Lansingerland wil mobiliteit mogelijk maken door voor de verschillende vervoerswijzen hoogwaardige netwerken te bieden die onderling gekoppeld zijn;
- De gemeente zet samen met de regio in op integrale, dynamische reisinformatie langs wegen, bij HOV - haltes en op internet;
- De gemeente wil mobiliteitsmanagement bevorderen aan de hand van vervoerplannen;
- De gemeente wil het openbaar vervoer en ketenmobiliteit stimuleren en zorgt zowel voor voldoende P + R - plaatsen en fietsenstallingen bij de stations van Randstadrail en Bleizo als voor een goede bereikbaarheid van deze stations;
- De gemeente wil een dekkend netwerk van bushaltes in stedelijk gebied, uitgaande van een maximale loopafstand van 900 m voor ZoRo - bus en Randstadrail (HOV-lijnen). Voor het aanvullende busnet wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 m;
- Lansingerland ziet de fiets als het vervoermiddel binnen de kernen en zorgt voor een fijnmazig fietsennetwerk en goede stallingsvoorzieningen aldaar;
- De gemeente wil het autogebruik faciliteren met de huidige wegenstructuur, waarbij de functie en vorm van wegen op elkaar afgestemd worden.

### *Parkeernota 2014*

In de Nota Parkeren zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Dit beleidsstuk is besproken bij het gemeentelijke beleid in hoofdstuk 3. Voor vrijstaande woningen geldt de volgende parkeernorm:

	Bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	2,2	2,4

### *Beoordeling en conclusie*

#### *Verkeer*

Het plangebied wordt omsloten door de Meerweg en het natuur- en recreatiegebied Groenzoom. De Meerweg komt onder andere uit op de Noordeindseweg, Kleihoogt en de Klapwijkseweg. In de directe nabijheid bevindt zich eveneens de provinciale weg N470.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande erftoegangsweg. Op de Meerweg mag men 30 km per uur rijden. De toevoeging van woningen zal een verwaarloosbaar effect hebben op de verkeersdrukke. Met de kencijfers van CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) kan daarnaast globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden bepaald voor het plangebied.

De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied, zo bepaald door de Omgevingsadressendichtheid 2013 van de Nationale Atlas Volksgezondheid (Ministerie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport). De beoogde categorie woningen 'Koop, vrijstaand' genereert minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal en maximaal 8,6. De *aanname* is dat bij één nieuwe woning sprake is van een toename van circa 8 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdagemaal. De verwachting is dat de Meerweg deze toename in verkeersintensiteit gemakkelijk kan verwerken gezien het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal betreffen van slechts één toegevoegde woning.

#### *Parkeren*

Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied bekend. Voor ontwikkelingen in het gebied geldt dat ingevolge het beleid (Nota Parkeren Lansingerland 2014) het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Voor het bepalen van de norm worden de Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Lansingerland gehanteerd, en daarnaast ook de parkeerkencijfers van het CROW.

Volgens deze parkeerkencijfers van het CROW valt de woning van het initiatief zoals hierboven aangegeven onder de categorie 'koop, vrijstaand' van. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (dit wordt altijd afgerond naar boven, derhalve zijn er 3 nodig). De parkeerplaatsen moeten in onderhavig plangebied gerealiseerd op eigen terrein. Dit is een voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Het perceel is ruim genoeg om de parkeernorm op eigen terrein op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW en het lokale beleid van de gemeente Lansingerland en ontstaan er geen belemmeringen voor het openbaar gebied wat betreft parkeren.

#### **4.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden**

##### **4.4.1 Archeologische waarden**

###### *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Valetta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

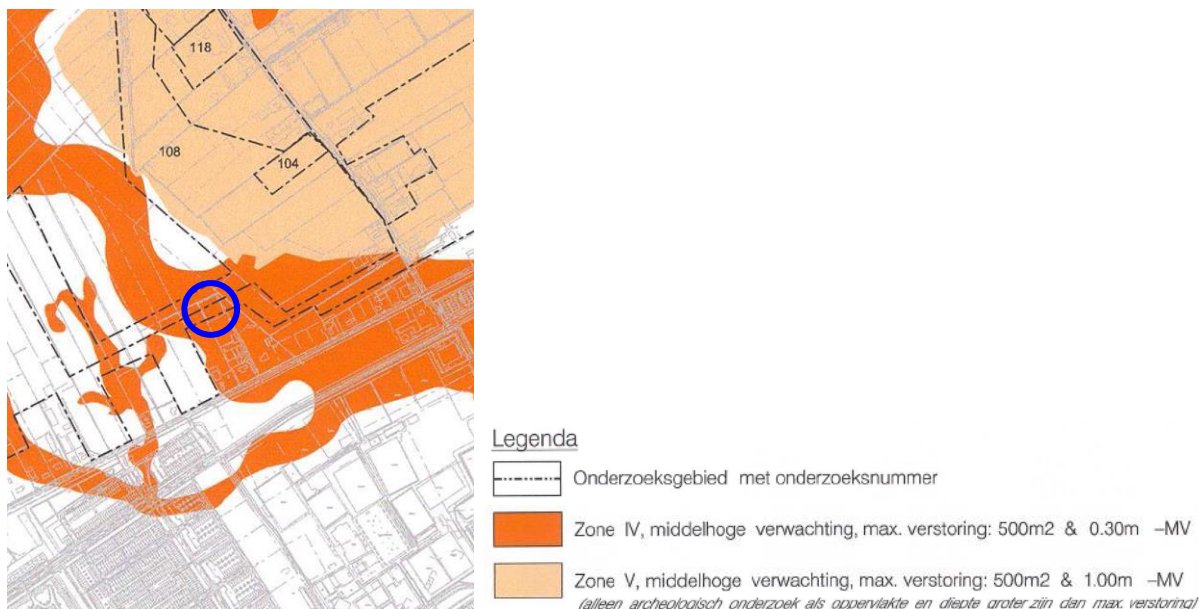
###### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart van de gemeente Lansingerland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013. Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Dit zoals onderstaand is omschreven:

- Zone I; archeologische vindplaatsen, maximale verstoring 0 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone II; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 50 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone III; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 100 m<sup>2</sup> en 0,50 m – mv;
- Zone IV; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m<sup>2</sup> en 0,30 m – mv;
- Zone V; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m<sup>2</sup> en 1,00 m – mv;
- Zone VI; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 1.000 m<sup>2</sup> en 2,50 m – mv.

### Beoordeling en conclusie

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart te zien. Hieruit blijkt dat voor het gehele plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt (zone IV, oranje arcering). Hiervoor geldt dat er tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,3 meter geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.



*Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding plangebied (blauw)*

Met onderhavig initiatief zal mogelijk de verstoringsdiepte van 0,3 m worden overschreden (indien een kelder wordt gerealiseerd). In dat geval is archeologisch onderzoek nodig. Nader archeologisch onderzoek zal –indien nodig- plaatsvinden wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het initiatief. Om te borgen dat het onderzoek in dat geval ook plaatsvindt, is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Heien is overigens zonder archeologisch onderzoek toegestaan.

#### 4.4.2 Bebouwing met cultuurhistorische waarden

##### *Algemeen*

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

##### *Nota Cultuurhistorie Plus*

In april 2012 heeft de gemeente Lansingerland de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afge-

nomen. Een van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat met de 18<sup>e</sup>- en 19<sup>e</sup>-eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen.

De linten, waarin de kernen als het ware als 'verdikkingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. De historische bebouwing voegt zich hier naar de landschappelijke structuren. Op niveau van de gemeente als geheel liggen de cultuurhistorische kwaliteiten daarom met name in:

- de historische linten: langs de westoever van de Rotte, het lint Bergschenhoek – Bleiswijk en het lint Rodenrijs – Berkel –Noordeinde en de bijbehorende historische kernen van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek;
- de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot ca. 1960. Een belangrijke plaats daarbinnen neemt de historische waterstructuur in.

#### *Beoordeling en conclusie*

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal de oorspronkelijke ontginningstructuur worden aangehouden. Door de reeds aanwezige slootjes te verbreden en de oevers te laten aflopen, blijft de ontginningsstructuur zichtbaar. Om het oude ontginningslandschap (verkavelingsrichting en doorzichten) ook planologisch te waarborgen is de plaats waar de woning komt van een bouwvlak voorzien. Daarnaast wordt een groot gedeelte van de bestemming 'Glastuinbouw' rond de nieuwe woonbestemming omgezet naar 'Agrarisch - Weide'. Hier mogen de gronden gebruikt worden voor een meer hobbymatig agrarisch karakter. Het landschap sluit daardoor straks ook beter aan op het oorspronkelijk landelijke en open karakter van de omgeving en specifiek de 'Groenzoom'.

## **4.5 Natuur**

### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

De bestaande sloot wordt verbreed. Er is daarom onderzoek verricht naar de aanwezigheid van strikt beschermde vissoorten. In een quick scan flora en fauna bezoekt een ecoloog hiertoe het plangebied. Mogelijk worden tevens bomen gekapt of vindt verstoring plaats. Deze zijn ook beoordeeld. De quick scan is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Quick scan flora en fauna Meerweg 47, SAB, 23 maart 2016.



### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuur Netwerk Nederland) en belangrijk weidevogelgebied dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

### *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Wilck, op ongeveer 13,6 kilometer afstand van het plangebied. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied De Wilck en verder gelegen Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De Natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet in de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland), een belangrijk weidevogelgebied of een gebied met de status als strategische reservering natuur of recreatiegebied rond de stad. Derhalve vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Vanwege de afstand en tussengelegen reeds verstorende elementen, zijn daarnaast geen negatieve effecten te verwachten op de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland). De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland) staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### *Soortbescherming*

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFP komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van twee soorten kan op basis van het veldbezoek de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

### *Steenuil*

Vanwege de potentieel geschikte verblijfplaatsen in en in de directe nabijheid van het plangebied (aanwezige schuur en knotwilgen) en vanwege de recente waarnemingen van de steenuil, valt niet op voorhand uit te sluiten dat de steenuil het plangebied en de directe omgeving van het plangebied gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Als er een woning vlak bij de verblijfplaats wordt gebouwd, kan dit verstoring opleveren en kan mogelijk de functionaliteit van de verblijfplaats verloren gaan. Met de beoogde ontwikkelingen gaat mogelijk de functionaliteit van een verblijfplaats of gaat de functionele leefomgeving achteruit. Hierdoor kan er mogelijk sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek naar de steenuil wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het licht van de Flora- en faunawet vast te stellen.

### *Kleine modderkruiper*

De aanwezigheid van de kleine modderkruiper valt niet op voorhand uit te sluiten in de watergangen in het plangebied. Door de beoogde ontwikkelingen vindt er mogelijk verstoring en/of aantasting van de kleine modderkruiper. Hierdoor kan er mogelijk sprake zijn van een overtreding van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek naar de kleine modderkruiper wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan in het licht van de Flora- en faunawet vast te stellen.

Het nader onderzoek is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan<sup>4</sup>.

### *Conclusie*

Tijdens het vissen met een schepnet is geen kleine modderkruiper aangetroffen. Deze soort is daarom niet in de beviste watergangen aanwezig. In en in de omgeving van het plangebied zijn sporen aangetroffen die mogelijk duiden op aanwezigheid van een steenuil. Echter, uit het territoriumonderzoek blijkt dat het plangebied geen onderdeel is van een territorium van de steenuil. Daarom kan geconcludeerd worden dat met het voorgenomen plan verstoring van de kleine modderkruiper en steenuil niet optreedt. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Ook is daarmee het plan haalbaar in het licht van de Flora- en faunawet. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

### *Broedperiode en zorgplicht*

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient daarom plaats te vinden buiten de broedperiode. Indien een ecoloog met kennis van vogels heeft onderzocht dat direct voor de start van de werkzaamheden geen broedende vogels verstoord zullen worden, kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode van start gaan.

### *Vrijblijvende aanbevelingen*

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet zijn ook vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, namelijk:

Als bomen en struiken worden geplaatst in de nieuwe situatie, worden inheemse boom- en struiksoorten aanbevolen. Deze soorten komen van oorsprong in Nederland voor. Dergelijke soorten zorgen voor een hogere biodiversiteit in het gebied dan uitheemse soorten.

Inheemse soorten trekken bijvoorbeeld meer insecten aan dan uitheemse soorten. Er is dan meer voedsel voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen voorhanden.

---

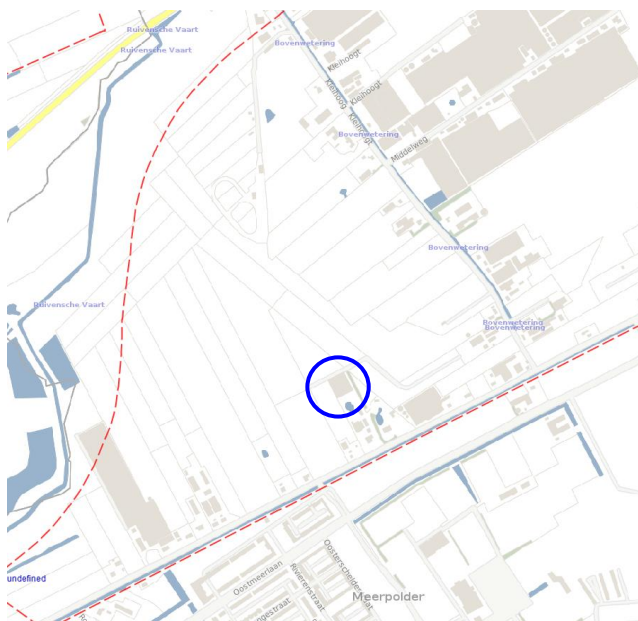
<sup>4</sup> Nader onderzoek Kleine modderkruiper, steenuil, "Nabij Meerweg 47", SAB, 13 mei 2016.

□ Vanwege de veranderde constructie van nieuwbouw hebben huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen steeds minder nestplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen tot hun beschikking. Tegenwoordig zijn elegante oplossingen beschikbaar om deze soorten onderdak te bieden in nieuwe gebouwen. Derhalve wordt vrijblijvend aanbevolen om het inbouwen van nest- en verblijfplaatsen van deze diersoorten in de nieuwbouw in overweging te nemen.

De Flora- en faunawet staat uitvoering van het plan niet in de weg.

#### 4.5.1 Ondergrondse infrastructuur

In het wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur. In de nabijheid bevindt zich een planologisch relevante leiding; het betreft een buisleiding van defensie, 80 bar, 12,75 inch. Voor de toetsing van de buisleiding in het kader van de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.6.5.



*Buisleiding van defensie (onderste rode stippellijn)*

## 4.6 Milieuaspecten

### 4.6.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. In dit wijzigingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Het gaat in dit plan om zodanig

kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Het milieubelang wordt in het kader van het wijzigingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.6.2 Akoestische aspecten**

##### *Algemeen*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig object.

##### *Beoordeling en conclusie*

Omdat de Meerweg een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn de normen uit de Wgh niet van toepassing. Echter vanuit een goede ruimtelijke ordening is het toch noodzakelijk akoestisch onderzoek te verrichten. Dit onderzoek is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd<sup>5</sup>. Ter vergelijking worden de geluidsbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De hoogste van de geluidbelastingen vanwege de Meerweg bedraagt 33 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de Meerweg sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.6.3 Bodem**

##### *Algemeen*

In het kader van een wijzigingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

---

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Meerweg 47, SAB, 23 juni 2016.

Er heeft verkennend bodemonderzoek NEN 5740 plaatsgevonden, welke als bijlage aan dit wijzigingsplan is toegevoegd<sup>6</sup>. De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd.

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Het is niet bekend of op de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig is. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruine, matig humeuze, matig zandige klei. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruine licht zandige klei. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Cadmium, Molybdeen, Zink, Hexachloorbenzeen (HCB), Heptachloorepoxide en Chloordaan;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Molybdeen en Naftaleen.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met naftaleen veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Hexachloorbenzeen (HCB), heptachloorepoxide en chloordaan zijn organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB). Deze bestrijdingsmiddelen werden in de jaren '60 op grote schaal gebruikt. De OCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

### *Conclusie*

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem en het grondwater geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden voor bemaling, moet bekeken worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

---

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek Meerweg (ong). te Berkel en Rodenrijs, Rouwmaat, 4 april 2016.

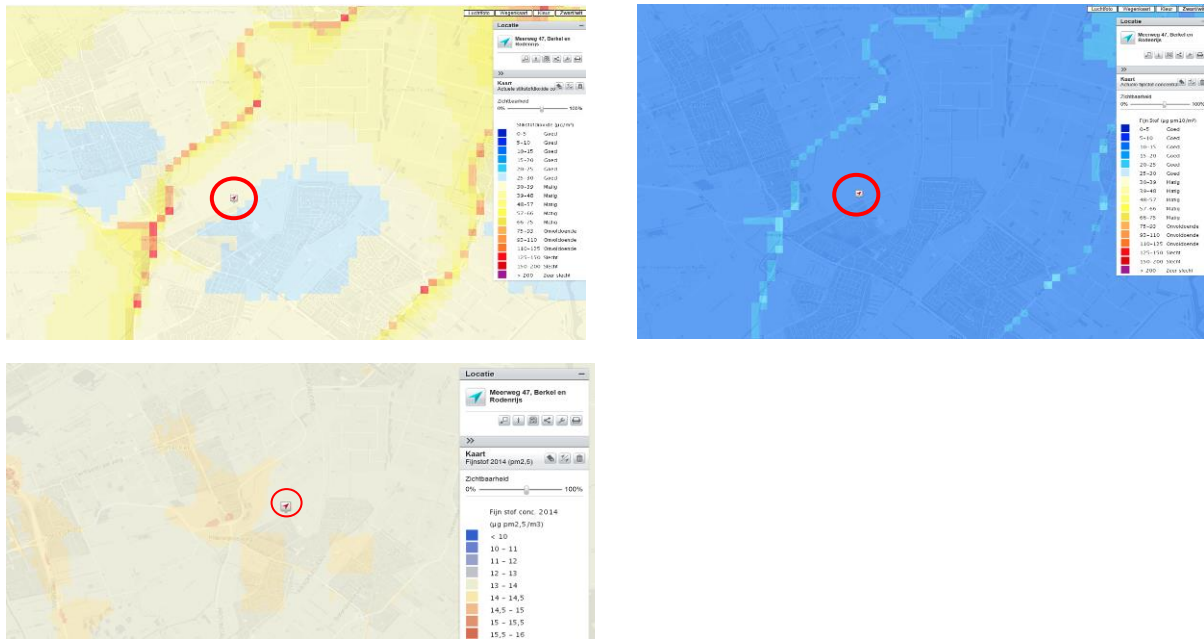
#### 4.6.4 Luchtkwaliteit

##### *Algemeen*

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt voorts duidelijk (zie hierna) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.



Concentratie stikstof (L), fijnstof PM10 (R) en fijnstof PM2,5 (onder) in 2014. Bron: Atlas voor de Leefomgeving.

#### Beoordeling en conclusie

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één woning. Zoals aangegeven, is voor wonen vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit wijzigingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Voorts blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving dat zowel de concentraties stikstof als fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) onder de gestelde grenswaarde blijven.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

#### 4.6.5 Externe veiligheid

##### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording moet worden gedaan binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke buisleiding, inrichting of transportroute houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij buisleidingen wordt het invloedsgebied ook wel effectafstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

#### *Luchthaven Rotterdam-The Hague Airport*

Op circa 4,5 km van het plangebied is Rotterdam-The Hague Airport gelegen. Langs de vliegroutes is sprake van een PR  $10^{-6}$  risicocontour. Daarnaast gelden als gevolg van de nabijheid van dit vliegveld hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid en in verband met correcte werking van apparatuur. Het plangebied ligt niet binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour van Rotterdam-The Hague Airport. Wel dient er in verband met de vliegveiligheid rekening gehouden te worden met hoogtebeperkingen binnen de aanvliegroutes. Uit de Milieurandvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland bleek dat voor onderhavig plangebied een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter geldt. De toegestane bouwhoogte binnen het wijzigingsplan bedraagt maximaal 7 meter en is daarmee lager dan de hoogtebeperkingen van Rotterdam-The Hague Airport.





van milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Andere voorbeelden zijn lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren er tevens toe. Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2

### *Beoordeling en conclusie*

Op 52 meter afstand van het initiatief bevindt zich een bedrijf, namelijk een meubelfabriek. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf valt het bedrijf binnen milieucategorie 3.2. Dat houdt in dat, uitgaande van een gemengd gebied, een afstand van 50 m voor het aspect geluid zou moeten worden aangehouden volgens de VGN publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

De woning komt op een grotere afstand te liggen. Daarnaast is het bedrijf al niet meer in werking en is het niet reëel dat het bedrijf nog gecontinueerd zal worden. Op 26 juli 2016 is door het college van B&W van de gemeente Lansingerland een principebesluit genomen om de bestemming op de percelen waarop de bedrijfsloodsen behorende bij de (voormalige) meubelfabriek staan te wijzigen van 'Bedrijven' naar 'Wonen'. Dit wordt hierna meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Groenzoom', dat naar verwachting eind 2016 ter inzage wordt gelegd.

Op enige afstand bevinden zich nog twee andere bedrijven. Op 353 meter ten oosten van het perceel staat een autospuitinrichting. Dit soort bedrijven vallen in de milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Op 385 meter ten westen van het perceel bevindt zich een groothandel (opslag en verkoop Aziatische kunst), wat valt in de milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De afstand tot deze laatste twee bedrijven is groot genoeg om geen directe invloed te hebben op het initiatief.

Een nader akoestisch onderzoek naar industrielawaai is gelet op het bovenstaande dan ook niet nodig; een acceptabel woon- en leefklimaat is ter plaatse aanwezig.

## **4.7 Duurzaamheid en klimaat**

### ***Gemeentelijk beleid***

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 – 2016) vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van onze inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma worden een aantal concrete projecten benoemd.

### **4.7.1 Duurzaamheid in dit wijzigingsplan**

In het wijzigingsplan worden geen randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van klimaat en energie vastgelegd. Het is echter wel de bedoeling om buiten het wijzigingsplan om nieuwe gebouwen zo veel mogelijk klimaatneutraal uit te voeren. Initiatiefnemers worden uitgenodigd een plan te ontwikkelen met een zo laag mogelijke EPC. Daarbij dient voldaan te worden aan de normen v.w.b. EPC in het Bouwbesluit. Het dak is eventueel geschikt voor zonnepanelen. Daarnaast zullen bestaande bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven en zal er meer groen worden bijgeplant.

## **4.8 Waterhuishoudkundige aspecten**

### **4.8.1 Watertoets**

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij het opstellen van een wijzigingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland (vanaf nu: Delfland), na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven.

### **4.8.2 Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater”
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement”
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

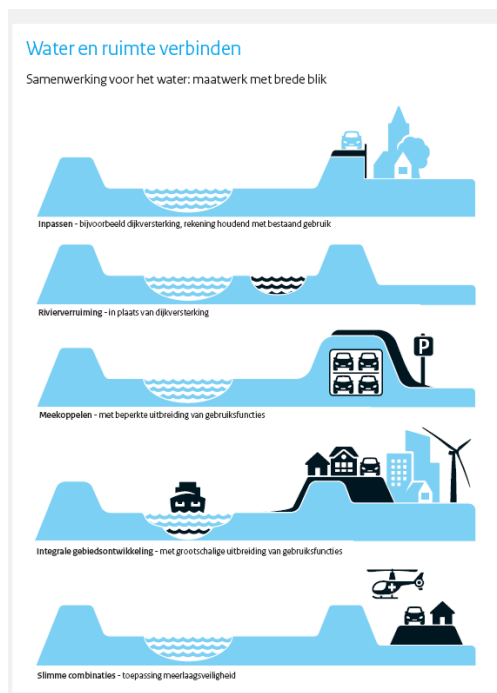
Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### 4.8.3 Provinciaal waterplan 2016

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In werking getreden. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 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 hoofdoggaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- 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.

In de *Verordening Ruimte* (2014) 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.

#### *Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid*

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

#### **4.8.4 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland**

Hoogheemraadschap van Delfland

Op 20 november 2009 is het Waterbeheerplan 2010 - 2015 vastgesteld<sup>7</sup>. Het plan beschrijft de strategische keuzes van het Hoogheemraadschap van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het Hoogheemraadschap spreidt de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Keurvergunning

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

#### **4.8.5 Waterplan Lansingerland**

De gemeente Lansingerland en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland uitgewerkt. Dit wordt vorm-

---

<sup>7</sup> Een ontwerp waterbeheerplan 2016-2-12 is ter inzage gelegd. Als dit beleid is vastgesteld vóór de vaststelling van dit wijzigingsplan, wordt dat beleid hier samengevat ter vervanging van het nu nog geldende waterbeheerplan.

gegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie (2010) op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma (2011) tot 2015 om deze visie te realiseren.

Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaamwatersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer. De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnventariseerd. De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: "Het watersysteem van de gemeente Lansingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd.

Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden." Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- 1) alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
- 2) oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.

Om de geformuleerde oplossingsrichtingen in praktijk te brengen is er een uitvoeringsprogramma tot en met 2016-2017 ontwikkeld. In dit programma worden de maatregelen beschreven die bijdragen in de realisatie van de genoemde ambities voor elk waterthema. Met deze maatregelen dragen de organisaties bij aan een robuust, veilig en duurzaam watersysteem.

#### **4.8.6 Gemeentelijk Rioleringsplan**

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater.

De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen.

Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

We hechten als gemeente belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthou-

den/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

#### **4.8.7 Toetsing plangebied**

##### *Plangebied en type ruimtelijke ontwikkeling*

Middels het initiatief zal maximaal één ruimte voor ruimte woning worden gerealiseerd. De kavel ligt aan de rand van de 'Groenzoom', een gebied dat getransformeerd is tot een waterrijk natuur- en recreatiegebied en wat onderdeel uitmaakt van de Groenblauwe Slinger. Voorheen werd deze grond voornamelijk agrarisch gebruikt als glastuinbouw.

In het inrichtingsplan moet een compenserende waterberging worden gerealiseerd wanneer er sprake is van een toename van verharding. Ter compensatie van de toename van verharding zijn in het beleid "Handreiking watertoets voor gemeenten 2012" van het Hoogheemraadschap Delfland richtlijnen opgenomen voor de benodigde waterberging voor de nieuwbouw.

Het initiatief voorziet niet in een toename in verharding (er is immers 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt), zodat het infiltrerend vermogen van het gebied niet afneemt en geen sprake is van een versnelde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater waardoor ongewenste peilstijgingen zouden kunnen ontstaan. Het initiatief is verder zodanig kleinschalig van karakter dat het de uitvoering van voornoemde beleidsdocumenten van diverse overheden niet in de weg staat.

Voorts zal initiatiefnemer verzocht worden zoveel mogelijk met niet-uitloogbaar materiaal te werken.

##### *Afwatering en riolering*

De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwateren van het stedelijk gebied. Onder ontwatering van een stedelijk gebied wordt verstaan de afvoer van regen- en afvalwater. Het afvalwater en het regenwater (vanaf straten en daken) worden door twee aparte stelsels afgevoerd. Het stelsel voor het regenwater wordt regenwaterafvoer (RWA) genoemd en dat voor het afvalwater wordt meestal droogweerafvoer (DWA) genoemd. De droogweerafvoer leidt naar de afvalwaterzuivering. Omdat er geen sprake is van extreme pieken en dalen in de afvoer zijn overstorten hier niet nodig. Het regenwater wordt rechtstreeks of via een beperkte zuivering op het oppervlaktewater afgevoerd.

##### *Beheer en onderhoud*

Watergangen dienen overeenkomstig de richtlijnen ook bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Vaak is dit al mogelijk wanneer langs de oevers een strook onbebouwd blijft. Gelet op de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, is dit evenwel niet geheel uit te sluiten. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de hoofdwatertgangen. De overige watertgangen worden onderhouden door de aangelanden.

Het Hoogheemraadschap controleert de staat van onderhoud van de overige watertgangen. Het is dus van belang dat het mogelijk is om te schouwen. De watertgangen in het gebied zijn toegestaan op basis van alle bestemmingen in het plangebied.



#### 4.8.8 Conclusie

Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten voor wat betreft het aspect water.

## 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan (lees: wijzigingsplan) is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan

#### 5.2.1 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).

In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 5.3 Dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende

het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

### **5.3.1 Bijzonderheden in dit wijzigingsplan**

De regels in dit wijzigingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit wijzigingsplan kent de volgende bestemmingen: Agrarisch - Weide, Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

#### **Agrarisch - Weide**

De onbebouwde gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - Weide' gekregen. Deze gronden kunnen onder andere gebruikt worden voor het hobbymatig beweiden met vee (bijv. paardenwei). Om het open, weidekarakter te garanderen is het aanbrengen van verhardingen aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

#### **Wonen**

De nieuw te bouwen woning heeft de bestemming Wonen gekregen. De gronden mogen worden gebruikt voor woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en water. Het maximum aantal te bouwen woningen is vastgelegd. Dit bedraagt 1 per bouwvlak. Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor een goed begrip van deze termen is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. Het bestemmingsvlak is 800 m<sup>2</sup> groot, conform de voorwaarden uit het moederplan. De maximale goot- en bouwhoogte die zijn toegestaan, zijn opgenomen op de verbeelding. In de regels worden aanvullende eisen gesteld aan oppervlaktes, inhoud, afstanden tot perceelsgrenzen, et cetera. Het ontwerp van Oosterlaan gaat uit van een woning met zowel aan de voor- als achterzijde een aanbouw. Aan de voorzijde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw zijn ingevolge de (algemene) regels normaliter geen aanbouwen toegestaan. Om die reden is er een aanduiding voor opgenomen (er bestaan namelijk geen stedenbouwkundige bezwaren tegen, gelet op de ligging van het perceel, afgeschermd van de straat en gelegen achter bestaande bebouwing).

#### **Algemene regels**

Hierna volgt een korte toelichting op de algemene regels.

#### **Anti-dubbelregel**

Deze regel is verplicht opgenomen op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

**Algemene bouwregels**

In dit artikel is de bestaande bebouwing positief bestemd mits de bebouwing op grond van een geldige bouwvergunning tot stand is gekomen. Vervolgens is het een en ander geregeld over toegestane overschrijdingen.

**Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels zijn enkele algemene verbodsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag, het plaatsen van onderkomens en het opslaan van vuurwerk, het houden van een seksinrichting e.d..

**Algemene afwijkingsregels**

Van enkele (algemene) bouwregels mag worden afgeweken voor kleinschalige overschrijdingen. Het gaat dan om 10% van de voorgeschreven maatvoering. Tevens biedt het artikel de mogelijkheid bouwwerken ten dienste van openbaar nut te realiseren of kunstobjecten.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Ontwerpfase**

##### **Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en 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 ontwerp wijzigingsplan "Nabij Meerweg 47" heeft in het kader van de zienswijzentermijn van 19 juli 2016 tot en met 30 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **6.1.2 Vaststellingsfase**

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Er is een ruimte voor ruimte recht gekocht. Op basis van de gemeentelijke 'Fonds ruimte voor ruimte' regeling zijn de kosten die samenhangen met de planologische procedure verdisconteerd in de kosten van het ruimte voor ruimte recht en komen deze ten laste van de gemeente.

#### **6.2.1 Planschade**

Eventuele planschade komt op basis van de ruimte voor ruimte overeenkomst ten laste van de ontwikkelaar.

*Het wijzigingsplan is naar verwachting en gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.*