

Wijzigingsplan “Groenzoom, Kleihoogt 8”



Wijzigingsplan “Groenzoom, Kleihoogt 8”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1621.BP0165W01-VAST

Projectnummer:

180179

Planstatus

Datum:

10 december 2019

Status:

Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit wijzigingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving huidige situatie en plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Planbeschrijving	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluid	25
4.4	Bodem	26
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water	31
4.8	Archeologie	34
4.9	Cultuurhistorie	35
4.10	Natuur	37
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	38
4.13	Duurzaamheid	39
5	Juridische toelichting	40
6	Economische haalbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Overleg	42
7.2	Zienswijzen	42
7.3	Conclusie	42

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1 Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs, SAB, 7 maart 2019

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs, SAB, 18 maart 2019

Bijlage 3 Verkennend milieukundig en eindsituatie bodemonderzoek aan de Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Milieubeheer B.V., 31 mei 2018

Bijlage 4 Quick scan natuur Berkel en Rodenrijs, Kleihoogt 8, SAB, 18 april 2019

Bijlage 5 Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Kleihoogt 8" gemeente Lansingerland, 24 september 2019

Bijlage 6 Coördinatiebesluit Kleihoogt 8 Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 1 juli 2019

Bijlage 7 M.e.r.-beoordelingsbesluit Kleihoogt 8, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 1 oktober 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kleihoogt 8 in Berkel en Rodenrijs bevinden zich een woning, een voormalig bedrijfsgebouw en kassen van een glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer is voornemens een nieuw levensloop bestendige woning te realiseren naast de bestaande woning en in dit kader het voormalige bedrijfsgebouw en de kassen te slopen. De geplande ontwikkeling is mogelijk op basis van twee wijzigingsbevoegdheden die in het vigerend bestemmingsplan “Groenzoom” is opgenomen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven van deze wijzigingsmogelijkheden gebruik te willen maken en de gemeente wil aan dit verzoek meewerken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van de kern Berkel en Rodenrijs en bestaat uit een woning en een voormalig glastuinbouwbedrijf. Ten noordwesten van het plangebied liggen recreatieve gronden en weiland. Ten noordoosten en zuidoosten zijn agrarische gronden en bedrijven gesitueerd. Ten zuidwesten grenst het plangebied aan de Kleihoogt. Aan de overkant van deze weg zijn agrarische weides gelegen. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit wijzigingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Onderdelen van dit wijzigingsplan

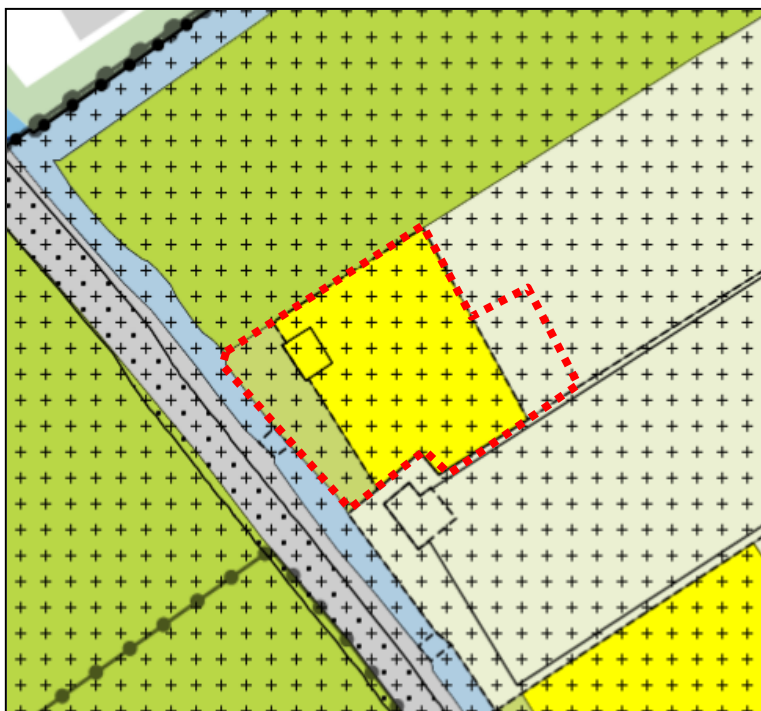
Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Groenzoom" dat door de gemeenteraad op 30 november 2017 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden grotendeels de bestemming 'Wonen - 2'. Binnen deze bestemming geldt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Extra woning'. Het zuidwestelijke deel van het perceel heeft de enkelbestemming 'Tuin' en het oostelijke deel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Weide'. Ten slotte geldt voor het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Groenzoom' met globale aanduiding plangebied (rode arcering) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Wonen - 2

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Gebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. De maximale bouwen goothoogte is op basis van het vigerend bestemmingsplan respectievelijk 11 en 7 meter.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Agrarisch - Weide

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor weide, (hobbymatig) grondgebonden agrarisch gebruik, de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen openheid van het landschap en de slagenstructuur, agrarisch landschapsbeheer, water en bijbehorende voorzieningen.

Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 meter beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m².

Voor de enkelbestemming 'Wonen - 2' is in artikel 15.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een nieuwe woning, mits de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Extra woning' ter plaatse geldend is. Dit is in onderhavig plan het geval. Burgemeester en wethouders kunnen derhalve onder voorwaarden een bouwvlak toevoegen voor de realisatie van een nieuwe woning.

In de uitsnede van het geldend bestemmingsplan is zichtbaar dat het plangebied tevens een deel bestrijkt van de bestemming 'Agrarisch - Weide' ten behoeve van de toekomstige tuin van de te realiseren woning. Op basis van artikel 33.1 van het geldend bestemmingsplan "Groenzoom" kan de bestemming gewijzigd worden mits de uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 20% bedraagt. In voorliggende situatie bedraagt de uitbreiding 6,3%. Daarmee is de uitbreiding mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-planologische regime (voor de bestemming 'Agrarisch - Weide' geldt geen aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Extra woning', maar dit is ook niet nodig omdat ter plaatse geen woning wordt gebouwd; het gaat alleen om een stuk tuin dat toegevoegd wordt aan de bestemming 'Wonen - 2').

1.4.1 Toetsing aan wijzigingsregels

In voorliggend plan wordt zoals eerder ten 1^e gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 15.7 uit het geldend bestemmingsplan "Groenzoom". Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - extra woning' een bouwvlak toe te voegen voor het bouwen van een nieuwe woning, onder de volgende voorwaarden:

a binnen het te wijzigen bestemmingsvlak wordt een oppervlakte van maximaal 800 m² van de gronden aangewezen als 'Wonen - 2';

In voorliggend plan is de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak 'Wonen - 2' 800 m² (in feite is alleen de toevoeging van het bouwvlak een wijziging, deze blijft ruimschoots onder de 800 m²);

b De wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

Eventuele aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is uitgesloten door een uitgevoerde quick scan bedrijven en milieuzonering. Voor een uitgebreide toelichting op deze quick scan wordt verwezen naar paragraaf 4.2..

c In afwijking van het genoemde onder sub a, mogen gebouwen worden gebouwd dan wel herbouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van bestaande gebouwen op een perceel, tot een maximum van 75 m², mits vooraf vaststaat dat de overige bestaande gebouwen op het perceel worden gesloopt;

De kassen en het bedrijfsgebouw die gesitueerd zijn op het onderhavige perceel worden gesloopt. Van de afwijking wordt geen gebruik gemaakt.

- d Binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag/mogen naast de bestaande woning:*
- 1. ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt;*
 - 2. ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt, of*
 - 3. ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;*

Bij onderhavig wijzigingsplan wordt ruim 4.500 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woning en voldoet daarmee aan bovengenoemde voorwaarde..

- e de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m² per perceel gesloopt te worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;*

De te slopen bebouwing bevond zich op de percelen bekend als 'BKL01 - C - 6090' en 'BKL01 - C - 3241'. De te slopen bebouwing op de percelen bedraagt respectievelijk 1.250 m² en 3.400 m² en bestond reeds vóór 1 januari 2013.

- f Vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 15 ('Wonen - 2'), als zodanig mogen worden aangemerkt;*

Er is geen sprake meer van bedrijfsbebouwing zodat niet meer aan bovengenoemde voorwaarde getoetst hoeft te worden;

- g Op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden dan wel een vastgestelde Hogere Waarde;*

De hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is daarmee gewaarborgd. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

- h De wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;*

Eventuele aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is uitgesloten door een uitgevoerde quick scan bedrijven en milieuzonering. Voor een uitgebreide toelichting op deze quick scan wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

- i 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;*

Er is uitgebreide aandacht besteed aan de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van de beoogde woning. Het opgestelde inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan de regels van dit wijzigingsplan.

j Bij de situering van een woning in de nabijheid van een leiding als bedoeld in de artikelen 17 tot en met 21, wordt rekening gehouden met de veiligheidsbelangen van de betreffende leiding.

Zoals uiteengezet in de paragraaf externe veiligheid (4.6) is er geen sprake van situering van de beoogde woning nabij een leiding.

Voor wat betreft het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 33.1 zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 - de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groe-nelementen en waterelementen;
 - de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - het aantal parkeervoorzieningen;
 - het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - luchtkwaliteit;
 - parkeerbehoefte;
 - geluid;
 - bodemkwaliteit;
 - watertoets;
 - archeologie;
 - externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Ad a. zie hiervoor hoofdstuk 2, waaruit blijkt hoe het plan ruimtelijk inpasbaar is.

Ad b. zie hiervoor hoofdstuk 4 (en hoofdstuk 6 voor de economische uitvoerbaarheid); er bestaan geen belemmeringen.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kleihoogt in de groenzone buiten de kern Berkel en Rodenrijs. De Kleihoogt loopt van de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs tot aan de grens met de gemeente Pijnacker – Nootdorp aan noordelijke zijde. Het gebied ligt op de grens van het agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied en de woon- en werklinten in het glastuinbouwgebied ten noorden van het plangebied. Door het gemeenterdeprogramma met bijbehorende bebouwing langs de Kleihoogt, is er geen eenduidige rooilijn te bepalen. De woningen staan parallel en dwars op de Kleihoogt en hebben diverse hoogten, maar over het algemeen één laag met een kap.

Voor het plangebied zelf geldt dat het perceel traditioneel is bebouwd. De bestaande woning staat verhoogd op het perceel en de kap is hoog geplaatst op de woning. De bestaande woning heeft één laag met een kap en is georiënteerd op de Kleihoogt. Naast de woning staat de voormalige bedrijfsschuur. Door de maatvoering en positionering is deze schuur ondergeschikt aan de woning. Verder heeft het perceel een landelijke uitstraling met een groene voortuin, groene erfafscheidingen en verschillende grote bomen aan de rand van het perceel. Tevens loopt er een vaart voor het plangebied met een dam voor de oprit. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich leegstaande kassen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om naast de bestaande woning aan de Kleihoogt 8, op de locatie van de voormalige bedrijfsschuur, één vrijstaande woning te realiseren. De bestaande kassen en bedrijfsschuur wordt gesloopt. Als vervanging van het gesloopte aantal m² mag er een woning worden gebouwd. In de lijn met de bestaande bebouwing wordt de nieuwe woning dieper op het perceel geplaatst om meer voortuin te creëren. De positie van de woning versterkt het meanderende karakter van de rooilijn langs deze weg. Voor de ontsluiting van dit perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande dam. Deze wordt gezamenlijk eigendom. De beoogde woning is midden op het perceel gesitueerd en krijgt daardoor een eigen karakter. Door de kleurstelling en de positie van de beoogde woning gaat het op in het landschap en drukt het geen dominante stempel op de omgeving. De woning zal grotendeels uit één bouwlaag met een dwarskap bestaan (de beoogde berging is van een plat dak voorzien). Verder is de oriëntatie gericht op de Kleihoogt en is de maximale bouw- en goothoogte van de beoogde woning respectievelijk 8,6 en 3,1 meter hoog. Ten slotte kan gesteld worden dat de woning wordt gerealiseerd als levensloopbestendige en energie neutrale woning.



Impressie beoogde inrichting plangebied (Bron: Oosterlaan Architecten)

Bovenstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied. De bestaande haag (1) wordt verwijderd. De groene erfafscheiding aan de zijkant van het perceel wordt ingekort tot aan het bestaande water (5). Overig bestaand groen wordt behouden in het plan. Tevens is er ruimte voor een moestuin of gebiedseigen beplanting (4). Het water aan de zuidwestzijde van de kavel wordt verbreed en een natuurvriendelijke oever wordt aangelegd (6). Tussen het bestaande woonhuis en het nieuw te bouwen woonhuis komt een groene erfafscheiding die de richting van het polderlandschap benadrukt (11). Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. Ook een nieuw te planten rij knotwilgen parallel aan de te slopen kassen ten oosten van het plangebied accentueert het polderlandschap. De gronden

die vrij komen door de sloop van de kassen dienen onbebouwd te blijven. Transparantie richting de Groenzoom wordt daarmee hersteld. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het te realiseren woonhuis.



Impressie voorzijde beoogde woning (bron: Oosterlaan Architecten)



Impressie achterzijde beoogde woning (bron: Oosterlaan Architecten)

3 Beleidskader

Onderhavig initiatief wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. 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 en 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 c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De eerdere vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (2019) maakt onlosmakelijk deel uit van de Omgevingsvisie.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit, geconsolideerd door de provincie Zuid-Holland op 15 februari 2019, 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 door haar internationale economische vizier, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Twee 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. Twee 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.

Bij onderhavig plan is met name aspect 1 van belang.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De provincie Zuid-Holland wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. 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 vooral in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Zij is zich echter ook zeer bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

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. Het onderhavig plangebied is gelegen in het veenlandschap, in het bijzonder het droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Tevens wordt het water in de provincie Zuid-Holland als structuurdrager gezien. Gezien de aanwezigheid van een boezemvaart in het onderhavig plangebied, wordt er in het plan rekening gehouden met de invloed op het watersysteem als geheel.

Ten slotte heeft onderhavig plangebied ruimtelijke kwaliteit door toedoen van het rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Het verschil tussen komgronden en oeverwallen moet herkenbaar blijven.

Beschermingscategorie 2

De provincie Zuid-Holland wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavig plan is gelegen in een gebied dat door de provincie is aangeduid als 'Beschermingscategorie 2'. Het gebied heeft specifieke waarden als openbaar recreatiegebied, vanwege onmisbare bijdrage aan de

leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



Beschermingscategorie 2 met globale arcering plangebied (blauwe marker) bron: ruimtelijke-plannen.nl, bewerking SAB

Toetsing

Onderhavig plan heeft een zorgvuldige inpassing in de omgeving door de ligging in beschermingscategorie 2. Hierbij is het van belang dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd. Zoals uiteengezet in paragraaf 1.1 is er sprake van vervangende nieuwbouw. Zo wordt de nieuwe woning gebouwd in plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen. Hiermee is er geen sprake van uitbreiding van het perceel. Er is ook geen sprake van de uitbreiding van bebouwing; die neemt bij onderhavig plan juist af. De aanpassingen aan het perceel zelf zorgen op verschillende manieren voor een accentuering van het polderlandschap en transparantie richting de Groenzoom, bijvoorbeeld door het herstellen van het zicht richting het achterliggende polderlandschap door de sloop van de kassen en de accentuering van de structuur van het landschap door de aanleg van een knotwilgenrij en groene erfafscheiding. Daarmee mag worden verwacht dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd en op sommige punten zelfs wordt versterkt.

3.2.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsverordening bevat in essentie dezelfde regels als de eerder vastgestelde Verordening ruimte Zuid-Holland.

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 c.q. wijzigingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

De locatie maakt onderdeel uit van de 'Beschermingscategorie 2'. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.1 worden de kwetsbare en bijzondere kwaliteiten van het gebied in dit plan gewaarborgd. De Verordening bevat – naast het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen – geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.2 gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet aan de Ladder getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

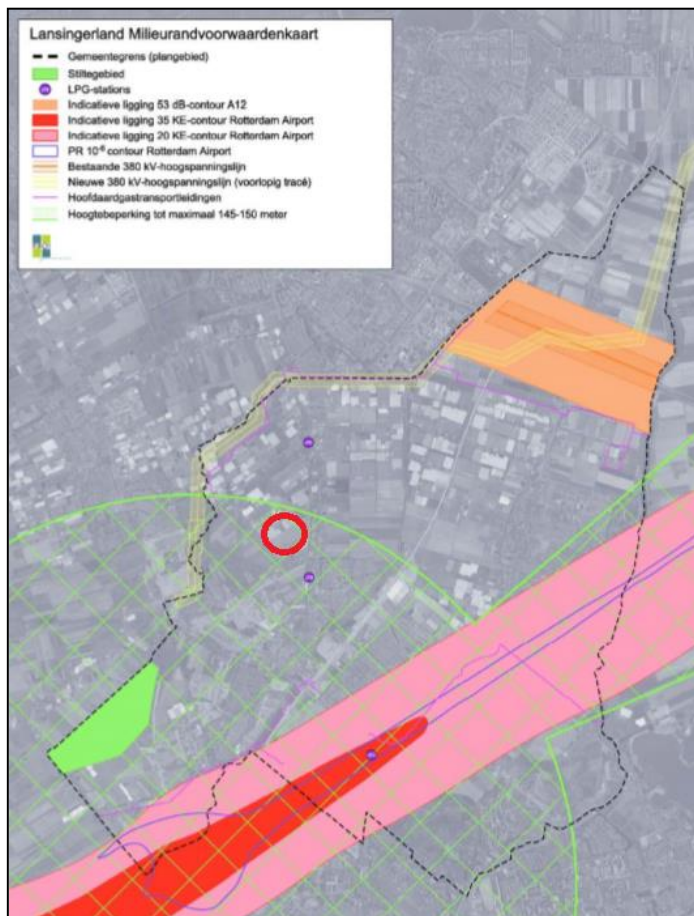
De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025. Uit deze structuurvisie volgt dat onderhavig plangebied is aangewezen voor het 'behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten'. De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In dit geval (Kleihoogt) betreft het een landelijk lint. In landelijke linten kunnen zowel bescheiden woningen als bedrijven worden toegestaan.

Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructuurle ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen, waar nodig in combinatie met een mer(-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een plan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze on-

derdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieुरandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Ten aanzien van RTHA 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.



Uitsnede milieुरandvoorwaardenkaart met globale ligging plan-gebied (bron: Structuurvisie Lansingerland)

Toetsing

Zoals op voorgaande afbeelding te zien is valt het onderhavig plangebied in de fel-groene rasteraanduiding 'Hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter'. Aangezien onderhavig plan ruimschoots beneden deze grens blijft zorgt de milieुरandvoorwaardenkaart niet voor belemmeringen voor de uitvoering van dit plan. Tevens wordt de effectafstand van het nabijgelegen lpg-station nader getoetst in de paragraaf externe veiligheid (§ 4.6). Uit de beoordeling blijkt dat ook het lpg-station niet leidt tot belemmeringen.

3.3.2 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland

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^e 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 woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorps- en landelijke karakter bekrachtigd wordt.
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, wil 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.

Toetsing

De gemeentelijke woonvisie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. De beoogde ontwikkeling voorziet in een levensloopbestendige en energie neutrale woning. Daarmee voorziet het plan in een aantrekkelijke woning voor oude-

ren (beleidsdoel 1) en is nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid (beleidsdoel 2). Het plan versterkt tevens het dorpse en landelijke karakter van de omgeving, door zichtlijnen naar en accentuering van de landschappelijke kwaliteiten te herstellen/versterken (beleidsdoel 3). Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie van de gemeente Lansingerland.

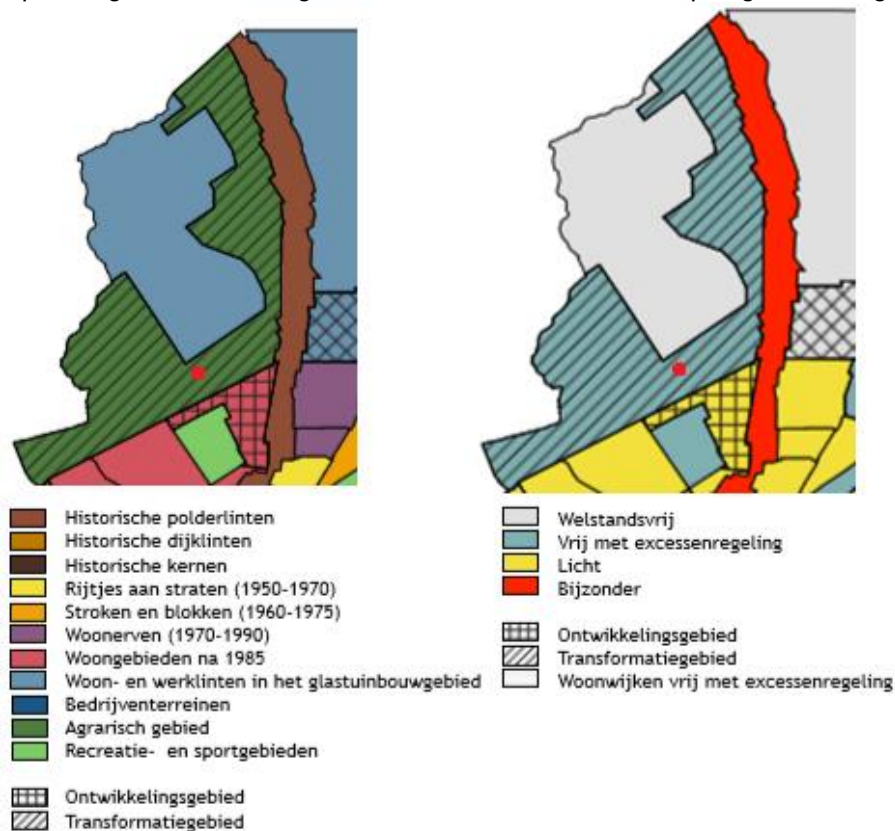
3.3.3 Welstandsnota

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 aangegeven.



Uitsneden gebiedenkaart met globale aanduiding plangebied (rode punt) bron: Welstandsnota Lansingerland

Het plangebied valt onder het welstandsniveau 'Vrij met excessenregeling' met gebiedstype 'Agrarisch gebied'. Tevens is hier sprake van een transformatiegebied. Bij het welstandsniveau 'Vrij met excessenregeling' zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. De gemeente acht het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen.

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Agrarisch gebied'. Dit gebied is fragmentarisch. Voor deze gebieden geldt dat er weinig bebouwing staat en dat deze functioneel agrarisch van karakter is. Er is weinig historische bebouwing. Op grond van de transformatie tot natuur- en recreatiegebied (in de omgeving van het plangebied zijn reeds veel recreatiegronden gelegen) kan de rol van welstand beperkt blijven. Wel worden enkele criteria meegegeven:

- 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.

Ten slotte valt het plangebied in een transformatiegebied. Deze gebieden zijn aangewezen om op termijn te transformeren naar een ander gebiedstype, maar nog niet daadwerkelijk in ontwikkeling zijn. De gronden rondom het plangebied worden zoals gesteld voornamelijk getransformeerd tot natuur- en recreatiegebieden.

Toetsing

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Agrarisch gebied'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'Vrij met excessenregeling'. De rol van welstand kan daarmee beperkt blijven. Onderhavig plan voorziet niet in de uitbreiding van het perceel of uitbreiding anderszins. Er wordt voorzien in de sloop van gebouwen en de realisatie van een nieuwe woning die past binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Bij de inpassing van de toekomstige woning zal verder rekening worden gehouden met de criteria uit de Welstandsnota.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Hierbij wordt één woning gebouwd. Hiermee is het plan qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit wijzigingsplan in navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Deze is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd¹. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Navolgend worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

De locatie ligt aan de Kleihoogt 8 in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. In de omgeving zijn woonfuncties gelegen met eromheen ruim opgezette recreatieve- en agrarische gronden. Tevens zijn verschillende vormen van (agrarische) bedrijvigheid aanwezig in de omgeving van het plangebied. Dit zorgt, samen met de ligging van het plangebied aan een bebouwingslint, voor de duiding van het plangebied als 'gemengd gebied'. Hiermee mogen de richtafstanden met een afstandsstap worden gereduceerd.

Hinder uit de omgeving van het plangebied

De functie wonen is niet hinderveroorzakend. Wel dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieugevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie diverse (hinderveroorzakende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De onderstaande afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer.

¹ SAB (2019). Quick scan bedrijven en milieuzonering Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs. Kenmerk 180179. 7 maart 2019.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (rood kader) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking SAB

Woningen (niet gearceerde bebouwingsvlakken)

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich op verschillende locaties grondgebonden woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Verder onderzoek naar deze woningen is daarom niet noodzakelijk.

Agrarisch (geel)

Grenzend aan het plangebied bevinden zich gronden die de bestemming 'Agrarisch' hebben met de functieaanduiding 'caravanstalling'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor een caravanstalling met het hobbymatig houden van paarden ter plaatse van desbetreffende aanduiding. De geldende richtafstand is hier 10 meter voor een gemengd gebied. De afstand van de toekomstige gevel van het huis tot de perceelgrens is 11 meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen het perceel van de caravanstalling en de ontwikkellocatie voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Agrarisch – functieaanduiding 'roofvogelhouderij' (paars)

Ten noordwesten van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - roofvogelhouderij'. Binnen een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter tussen de hinderveroorzakende functie en de gevels van woningen. Aangezien de afstand tussen het plangebied en deze gronden circa 100 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Agrarisch – glastuinbouw (blauw)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Binnen een gemengd gebied geldt een afstand van 10 meter tussen de hinderveroorzakende functie en de gevels van woningen. Aangezien de afstand tussen het plangebied en deze gronden circa 150 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor alle bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd én omliggende bedrijvigheid niet wordt geschaad in desbetreffende ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan 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 geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelige functie. Het plangebied bevindt zich binnen de akoestische onderzoekszone van de Kleihoogt. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd².

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanuit de Kleihoogt maximaal 48 dB (inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidshinder) bedraagt. Daarmee wordt de hoogste toelaatbare geluidbelasting niet overschreden. Een toetsing aan het Bouwbesluit 2012 is daarmee niet nodig.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

² SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeer. Berkel en Rodenrijs, Kleihoogt 8. Projectnummer: 180179. 18 maart 2019.

4.4 Bodem

In het kader van een planprocedure 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.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2018 door VanderHelm Milieubeheer B.V. een verkennend en actualiserend bodemonderzoek (NEN 5740)³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium. Tevens is het grondwater licht verontreinigd met barium en arseen. In beide gevallen is dit geen aanleiding tot nader onderzoek. Deze waardes maken de locatie niet ongeschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Daarmee geeft de bodemkwaliteit geen bezwaren tegen het beoogde gebruik (wonen).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is 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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} 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 betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan

³ VanderHelm Milieubeheer B.V. (2019). Verkennend milieukundig en eindsituatie bodemonderzoek aan de Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs. Projectcode: 20180268. 31 mei 2018.

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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één nieuwe woning. Voor wonen is vastgelegd wanneer het plan 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. Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 15 mei 2018) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website⁴ van Infomil.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

⁴ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

Uit de NIBM-berekening (het resultaat is weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO_2 en PM_{10} van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk $0,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $0,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving. De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied⁵. Uitgegaan wordt van een realisatie van één vrijstaande woning. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag etmaal en maximaal 8,6. De aanname is dus dat bij één nieuwe woning sprake is van een toename van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdag etmaal. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}) in het plangebied tussen 2017 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2017, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO_2 en PM_{10} op de omringende wegen minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en bedraagt de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$ worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

⁵ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

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

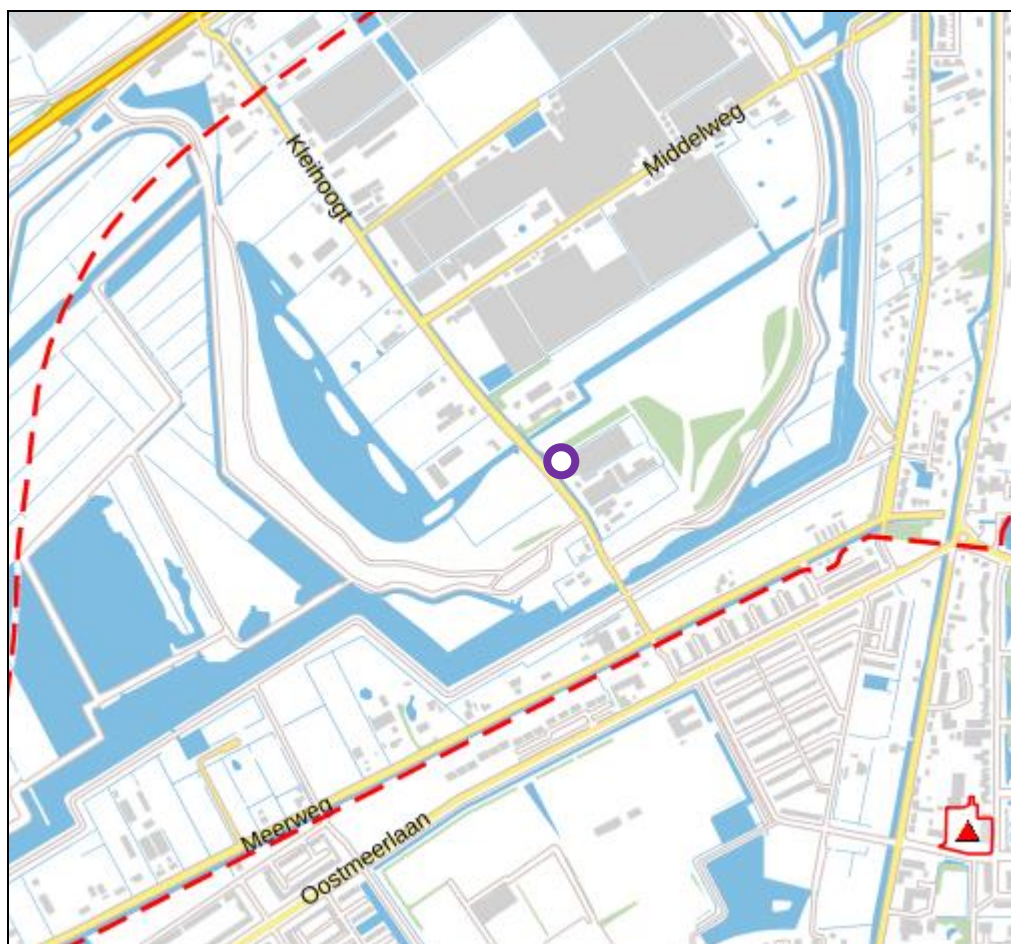
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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. 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.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom Kleihoogt 8 drie risico-bronnen aanwezig zijn in de vorm van brandstofbuisleiding P31_1 ten zuiden van het plangebied, koolstofdioxide buisleiding Ocap ten noordwesten van het plangebied en het LPG-station aan de Wilgenlaan 3 ten zuidoosten van het plangebied. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal paars aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal paars gearceerd (bron: risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de risicokaart blijkt dat de effectafstand voor buisleiding P31_1 75 meter is bij een letaliteitsgrens van 1%. Het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand en valt daarmee ruimschoots buiten de effectafstand van de buisleiding. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de buisleiding Ocap is het invloedsgebied volgens de gegevens van de risicokaart en het scenarioboek externe veiligheid 360 meter. De afstand tussen de ontwikkellocatie en de buisleiding is ruim 800 meter. Daarmee is ook voor deze buisleiding nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ten slotte is er op ruim 900 meter het LPG-station gelegen (zie ook milieuraandvoorwaardenkaart paragraaf 3.3.1). Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van de risicobron (maximaal 360 meter). Verder onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 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.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

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 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 perio-

de tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

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

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen 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.

Waterbeheerplan 2016-2021 Hoogheemraadschap van Delfland

In het waterbeheerplan van de Hoogheemraadschap van Delfland worden de doelen van het waterbeleid aangegeven voor de termijn 2016-2021. Het beheerplan schetst de uitdaging om het watersysteem en de zuiveringen zodanig te beheren en ontwikkelen dat het systeem ook in de toekomst ten dienste kan blijven staan van economie en ecologie. Er wordt volop ingezet op stedelijk waterbeheer en op klimaatadaptatie.

Binnen zes thema's worden specifieke doelen gesteld in het beheerplan. Deze zes thema's zijn:

- Integraal: Alle inwoners zijn zich bewust van het water om hen heen. Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving.
- Watersystemen: De waterkeringen zijn veilig. 98% van het oppervlak van het beheergebied voldoet aan de normering voor inundatie.
- Waterketen: De transport- en zuiveringssystemen zijn doelmatig ingericht en blijven voldoen aan de afnameverplichting en wettelijke eisen voor het transporteren en zuiveren van afvalwater en voor de slibverwerking. Vergroten van de doelmatigheid en duurzaamheid van de afvalwaterketen conform de afspraken met de ketenpartners.
- Beheer: Delfland ontwikkelt zich komende jaren als coördinator van beleid ten aanzien van het vaarwegbeheer. Door intensivering en optimalisering van het beheer wil Delfland het watersysteem kosteneffectiever in stand houden. Door het juiste beheer wordt de waterveiligheid geborgd, wordt wateroverlast en -tekort zoveel mogelijk voorkomen en kan de waterkwaliteit worden beschermd en verbeterd.
- Integrale instrumenten: Delfland maakt integrale peilbesluiten en doet dit samen met belanghebbenden. Delfland stelt de waterschapsverordening integraal op waarbij alleen de strikt noodzakelijke regels en procedures zijn opgenomen.

- Organisatie: Tijdens een crisis is de calamiteitenorganisatie in staat de calamiteit adequaat en op effectieve en efficiënte wijze te bestrijden. Delfland waardeert informatie als een kostbaar middel dat van iedereen is en heeft informatie volledig geïntegreerd als een cruciale productiefactor.

Waterplan Lansingerland

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben behoefte aan een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma om deze visie te realiseren. Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem 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:

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

Toetsing

Bodem en grondwater

Het plangebied is reeds bestemd als wonen. Tevens is met het plan geen sprake van bodem of grondwater verontreinigende activiteiten.

Waterkwantiteit

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een primaire watergang. Voor de ontsluiting van de toekomstige woning zal de bestaande overkluizing over deze waterloop worden gebruikt. De watergang zal worden verbreed en de oever wordt natuurvriendelijk ingericht. Dit komt de waterkwantiteit ten goede.

Waterkwaliteit

In het wijzigingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit.

Veiligheid en waterkeringen

Uit de waterlegger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de beoogde woning zich niet in de zonering van een waterkering bevindt. Wel ligt langs de zuidgrens van het plangebied een primaire watergang. De woning wordt op voldoende afstand van deze watergang gesitueerd.

Afvalwater en riolering

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Vasthouden regenwater

Er wordt gebruikt gemaakt van een slimme regenton en is er sprake van halfverharding in het mandelig gebied bij het parkeren en de voetpaden. Verder worden er groene erfafscheidingen gerealiseerd en ontstaat er door de sloop van de agrarische kassen veel meer groen en is de verharding dus lager. Dit tezamen komt het vasthouden van regenwater ten goede.

Onderhoud en bagger

Om de zuidelijk gelegen primaire watergang te kunnen onderhouden, dient er voldoende ruimte rondom de watergang beschikbaar te zijn. De beoogde woning ligt 20 meter van de watergang. Hiermee is ruimte voor onderhoud gewaarborgd. Tevens wordt de watergang verbreed. Hiermee blijft de watergang vrij toegankelijk voor onderhoud en bagger.

Watertoets

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Delfland. Zij kunnen instemmen met het wijzigingsplan; aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

4.8 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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.

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen plannen in de gemeente Lansingerland. Zoals eerder benoemd in paragraaf 1.3 geldt voor het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Daarmee zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Dit blijkt ook uit onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied (rood kader) bron: gemeente Lansingerland

Het okergele deel waar onderhavig plangebied onder valt, duidt op zone 5. Hier geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen tot 500 m². De bouw van één woning (± 100 m²) blijft hier ruimschoots onder. Daarmee is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor dit plan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Door wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van dit wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

Uit de Nota Cultuurhistorie plus blijkt dat het gebied de Groenzoom is aangewezen als agrarisch gebied. Het agrarisch landschap ligt in de droogmakerijen en bestaat uit groene, open gebieden met agrarisch grondgebruik: bouwland en weiland. De droogmakerijen worden gekenmerkt door een lage ligging. Er is hoogteverschil van enkele meters tussen het maaiveld van de eigenlijke droogmakerij en de omringende dijken en het bovenland. De tuinbouw aan de noordkant van de Kleihoogt is niet van invloed geweest op de hoogteverschillen aan weerszijden van de straat. Tevens zijn de sloten en vaarten belangrijk als historische 'dragers' van de droogmakerijen. Navolgende afbeelding toont het karakteristieke hoogteverschil in de omgeving van de Kleihoogt.



Hoogteverschil westelijk van de Kleihoogt (bron: Nota Cultuurhistorie Plus)

De verkaveling in het agrarisch gebied is merendeels strookvormig en staat haaks of onder een schuine hoek op de weg. De bebouwing is geconcentreerd in de oorspronkelijke linten. Voor de meeste agrarische gebieden geldt dat de bijbehorende bebouwing valt onder het gebiedstype historische linten. In enkele gebieden staan boerderijen met bijgebouwen als stallen en schuren. Daaronder zijn enkele historische (19^{de}- en vroeg 20^{ste}-eeuwse) boerderijen. De overige bebouwing bestaat uit merendeels vrij recente woonhuizen (na 1945). De boerderij Corneliahoeve aan de Kleihoogt 1 is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object. Onderhavig plan zal geen invloed hebben op dit object. Verder zijn er geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig in de nabijheid van het plangebied en worden de karakteristieke hoogteverschillen en de boezemvaart niet aangetast. De kleurstelling en de positie van de beoogde woning zorgt ervoor dat de bebouwing op gaat in het landschap en geen dominante stempel drukt op de omgeving. Een doorvertaling van de cultuurhistorie naar dit wijzigingsplan is daarmee niet benodigd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Onderstaand worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er geen Natura 2000-gebied in de buurt ligt van het plangebied. Door de grote afstand tot Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. Voor de toevoeging van de woning zijn kassen afgebroken. Deze kassen produceerden meer stikstof dan een gasloze woning en ook op het gebied van verkeer zal de stikstofdepositie als gevolg van de woning kleiner zijn dan als gevolg van de kassen. Tevens is geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. Dit tezamen maakt dat nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. De bescherming van gebieden staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Soortenbescherming

Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten zijn momenteel niet aanwezig in het plangebied. Wel blijkt dat in de omgeving de rugstreeppad voorkomt. Momenteel vormt het gebied geen geschikt leefgebied voor deze soort, maar wanneer het onderzoeksgebied na de sloop van de kas uit braakliggend terrein bestaat, is het niet uitgesloten dat de soort zich hier kan vestigen. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om toekomstige ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee blijft het terrein ongeschikt als leefgebied voor rugstreeppad en zijn negatieve effecten op deze soort ook in de toekomst uitgesloten.

Naast voorgenoemde advies dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht en het broedseizoen. Wat betreft eerst genoemde kunnen in en rondom de ontwikkellocatie in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Ten slotte wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling plaats te laten vinden buiten het broedseizoen. Op deze manier worden eventuele in gebruik zijnde nesten niet beschadigd of vernield.

⁶ SAB (2019). Quick scan natuur aan de Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs. Projectnummer: 180179. 18 april 2019.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling,

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één woning. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'Buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Lansingerland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Kleihoogt.

Parkeren

De gemeente Lansingerland heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. In deze beleidsregels zijn ook parkeernormen opgenomen. Aan de hand van deze parkeernormen is de parkeerbehoefte 2,4 parkeerplaatsen per woning voor een vrijstaande koopwoning buiten de bebouwde kom van Lansingerland. Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte op het eigen terrein.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Kabels, leidingen en telecomcommunicatie-installaties

Algemeen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

⁷ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen kabels en/of leidingen die een planologische bescherming genieten. Ook bevinden zich in de omgeving van het plan geen telecommunicatie-installaties.

Conclusie

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

Voor het ontwerpen van de beoogde woning is grote waarde gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt gezien als het beperken van onderhoud, door bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen, maar ook als het beperken van het gebruik van water, of als energiezuinigheid. De beoogde woning wordt gerealiseerd als energie neutraal. Hiervoor worden verschillende uitgangspunten meegenomen. Wat betreft energie wordt 0 op de meter beoogd, volgens definitie van het RVO. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en de verwarming zal geschieden op basis van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.

Wat betreft circulaire grondstoffen wordt de beoogde woning 10% duurzamer gerealiseerd dan beoogd in het bouwbesluit (met de MPG als maatstaf). Volgens de duurzame maatstaf GPR gebouw krijgt de beoogde woning een ambitiescore van 7,5.

Wat betreft klimaatadaptatie worden maatregelen genomen om regenwater vast te houden. Zo wordt er gebruikt gemaakt van een slimme regenton en is er sprake van halfverharding in het mandelig gebied bij het parkeren en de voetpaden. Verder worden er groene erfafscheidingen gerealiseerd en ontstaat er door de sloop van de agrarische kassen veel meer groen. Ten slotte wordt er gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting in het mandelig gebied.

5 Juridische toelichting

Bij dit wijzigingsplan is een volledige set met regels gevoegd. Deze zijn grotendeels volledig gelijk aan het vigerend bestemmingsplan “Groenzoom”. Er is evenwel gekozen een volledige set met regels op te nemen in het kader van de leesbaarheid en duidelijkheid. Daar waar er verschillen met het bestemmingsplan zijn, moet er in eerste instantie worden voldaan aan de specifieke wijzigingsregels.

6 Economische haalbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling op de initiatiefnemer worden verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd worden aan de overleginstanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Kleihoogt 8"', die als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure voor het ontwerp wijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader heeft het ontwerp wijzigingsplan van 10 oktober tot en met 20 november 2019 zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Om de ruimtelijke besluiten (het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning) voor de bouw van de woning zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 1 juli 2019 is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De coördinatieregeling houdt, kort gezegd, in dat de gecoördineerde besluiten in het rechtstreeks beroep bij de Raad van State als één besluit worden aangemerkt.

7.3 Conclusie

Het wijzigingsplan wordt gelet op bovenstaande geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.