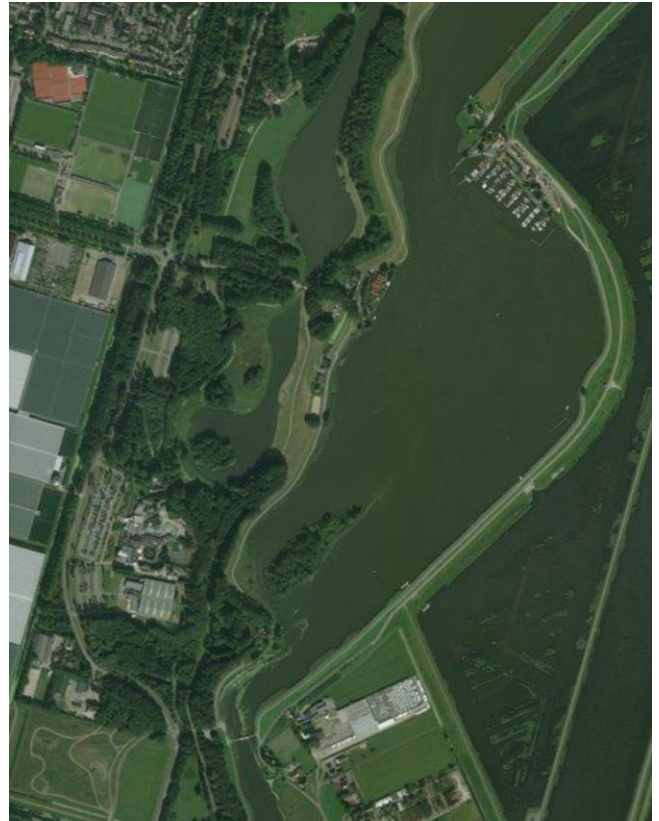
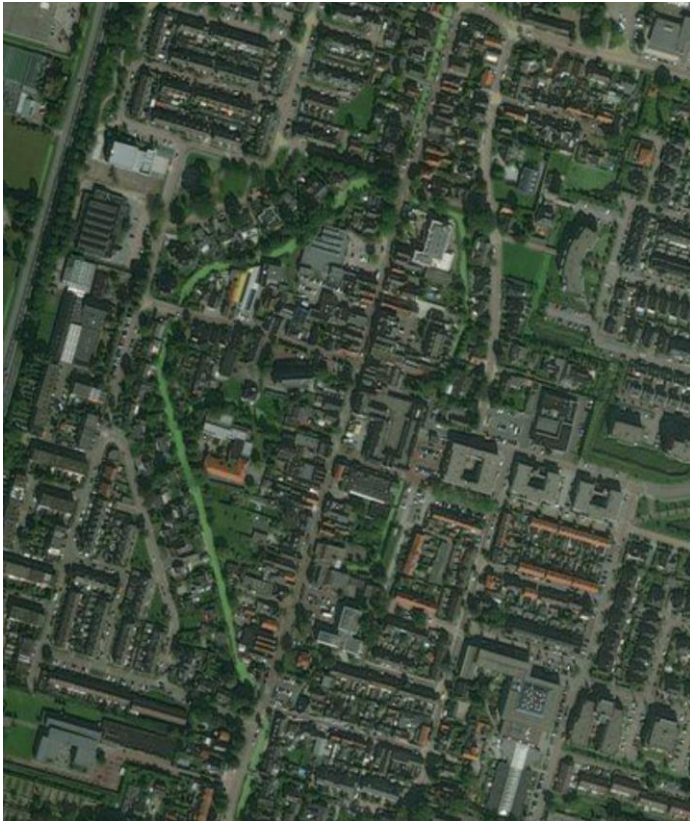


**Bestemmingsplan
“Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom”**



31 mei 2018

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0182-VAST

Werknummer: 617.153.80

Datum: 31 mei 2018

KuiperCompagnons



Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept-ontwerp	<i>2 oktober 2017</i>		
Ontwerp	<i>28 november 2017</i>		
Vaststelling	<i>31 mei 2018</i>		

Projectleider gemeente:

Dhr. Erwin Zwijnenburg

Projectleider KuiperCompagnons:

Mevr. Wanne Verweij

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A: Inleiding

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2

Deel B: Planbeschrijving

2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	5
2.3	Juridische aspecten	6

Deel C: Verantwoording

3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusies	15
4	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.1	Archeologie	17
4.2	Cultuurhistorie	19
5	Milieu	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Externe veiligheid	23

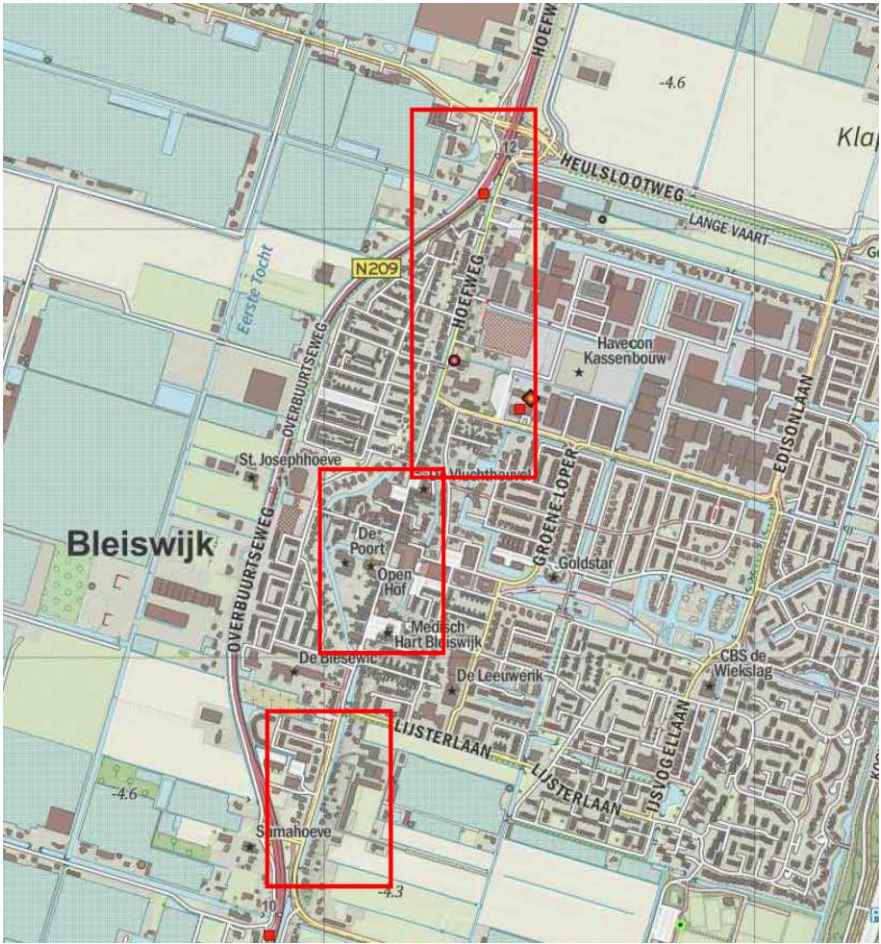
Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Handhavingsaspecten	29
7	Procedure	31
7.1	Vorbereidingsfase	31
7.2	Ontwerpfase	31
7.3	Vaststellingsfase	31

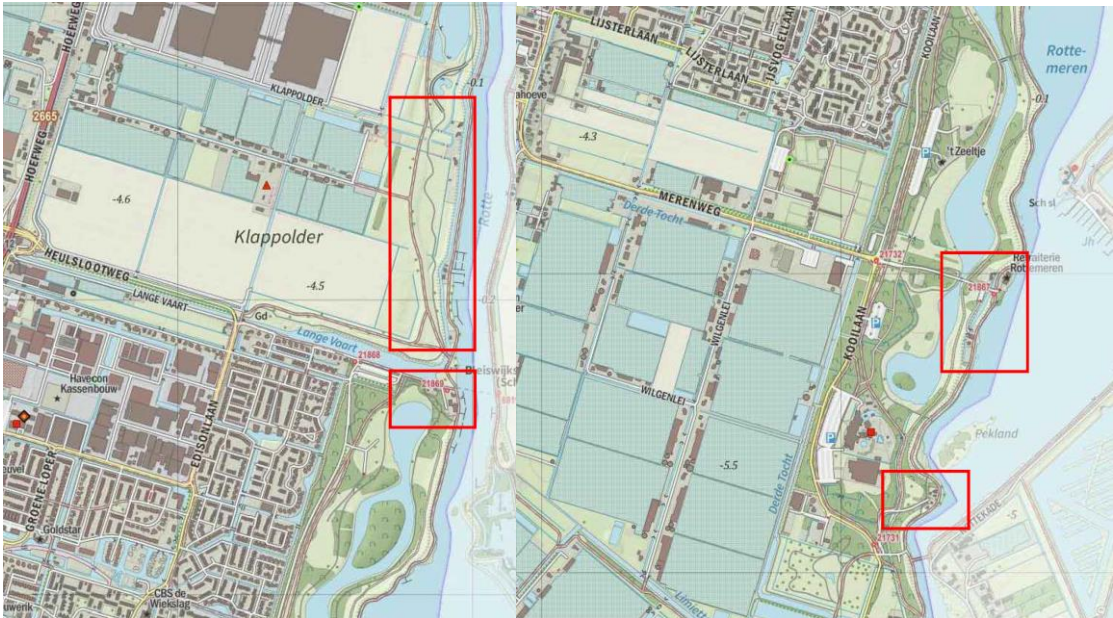
Bijlage(n) bij de toelichting:

Bijlage 1: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, T18.05066, d.d. 31 mei 2018.

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied langs de linten in Bleiswijk (het plangebied is globaal rood omkaderd).



Afbeelding 1.2, 1.3: globale begrenzing plangebied in de Bleiswijkse Zoom (het plangebied is globaal rood omkaderd).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Om tot meer eenheid in de bestemmingsplanregels te brengen zijn er in de gemeente Lansingerland standaardregels opgesteld voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken. Voor woningen wordt bijvoorbeeld een standaard goothoogte aangehouden van 7 meter en een standaard bouwhoogte van 11 meter. Er is echter thans gebleken dat het voor bepaalde locaties wenselijker is om maatwerk toe te passen, om zo de ruimtelijke kwaliteit en het karakter ter plaatse beter te beschermen. De ruimere mogelijkheden in de geldende bestemmingplannen komen voor deze locaties namelijk niet overeen met hetgeen in de Nota Cultuurhistorie Plus is vastgesteld.

Het gaat om diverse percelen in het lint van Bleiswijk en in het gebied Bleiswijkse Zoom. Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen “De Hoefslag”, “Centrum Bleiswijk”, “Schil om Bleiswijk”, en “Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom 2014”. Op grond van deze bestemmingsplannen is de gewenste bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en het kleinschalige karakter niet mogelijk. Derhalve is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarbij de bestaande, feitelijk aanwezige bouwhoogten als maximaal zijn vastgelegd.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Lint Bleiswijk en Bleiswijkse Zoom” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn opgenomen in een verbeelding van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit verschillende percelen binnen Bleiswijk en de Bleiswijkse Zoom.

Globaal liggen de percelen aan:

- de Dorpsstraat;
- de Hoefweg;
- de Hoekeindseweg;
- de Rottedijk aan de Rotte en de Rottemeren.

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

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de voorgaande bestemmingsplannen “De Hoefslag”, “Centrum Bleiswijk”, “Schil om Bleiswijk” en “Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom 2014” gedeeltelijk vervangen.

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

1.5 Leeswijzer

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

Deel B: Planbeschrijving

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit verschillende percelen in Bleiswijk en de Bleiswijkse Zoom. In de kern van Bleiswijk liggen deze langs de Dorpsstraat, een historisch bebouwingslint waarlangs de kern Bleiswijk is ontstaan. De Dorpsstraat kenmerkt zich door een smal profiel met dicht op elkaar staande panden.

Het bebouwingsbeeld van het lint, dat noordwaarts overgaat in de Hoefweg en zuidwaarts in de Hoekeindseweg, wordt overwegend bepaald door woonbebouwing. In zijn totaliteit heeft het lint een dorpsachtig, kleinschalig karakter met veelal bebouwing uit eind 19^e eeuw en begin 20^e eeuw.

De percelen gelegen in recreatiegebied Bleiswijkse Zoom liggen ten oosten van de kern Bleiswijk. Met de ligging aan de Rottedijk, direct gelegen aan de Rottermeren en het veenriviertje de Rotte, is sprake van een unieke ligging midden in het recreatiegebied. De percelen zijn ruim opgezet en zijn bebouwd met reguliere woonbebouwing en recreatiewoningen.

2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het is opgesteld om de bestaande, feitelijk aanwezige bebouwing vast te leggen. Op dit moment zijn de bouwmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen te ruim, waardoor een aantasting van de karakteristieke kleinschaligheid kan ontstaan. Daarom worden de vigerende bestemmingsplannen “De Hoefslag”, “Centrum Bleiswijk”, “Schil om Bleiswijk”, en “Recreatiegebied Bleiswijkse Zoom 2014” partieel herzien.

Doel van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande feitelijk aanwezige goot- en bouwhoogte van de bebouwing op de daarvoor aangewezen percelen. In de vigerende bestemmingsplannen zijn door een standaardisatie in de planregels bebouwingsmogelijkheden ontstaan voor de realisatie van twee bouwlagen met een kap. Doordat de huidige bebouwing veelal bestaat uit één bouwlaag met een kap, kan dit zorgen voor een schaalvergroting in het dorpslint en in de Bleiswijkse Zoom, wat ongewenst is. Tevens bieden de huidige bestemmingsplannen de mogelijkheid om bebouwing aan elkaar te laten groeien. Dit kan de huidige afwisseling in open en geslotenheid aantasten. Beide ontwikkelingen zijn op dit moment planologisch mogelijk, maar zijn in strijd met de gemeentelijke Nota Cultuurhistorie Plus (2012). Hierin zijn een aantal kernwaarden vastgelegd, waaronder het behoud van het dorps karakter van het lint. De percelen waarop dit bestemmingplan zijn weerslag heeft, kenmerken zich door een karakteristieke kleinschaligheid die hoort bij de historische linten waarlangs zij zijn gelegen. De percelen waar zich op dit moment ontwikkelingen voordoen, worden hierna kort besproken.

Rottedijk 14a

Op deze locatie wordt een nieuwe recreatiewoning gerealiseerd. Deze woning en het bijbehorende perceel worden in de stijl van een sluiswachterswoning uitgevoerd. Met een bijbehorende rijke detaillering en passend bij de gerenoveerde sluis.

Achter Dorpstraat 36

Op deze locatie is in 2003 een vergunning verleend voor een bedrijfswoning. Tot op heden is op deze locatie nog niet gebouwd. De initiatiefnemers zijn nu van plan op deze locatie te gaan bouwen maar wel in afwijking van hetgeen dat eerder is vergund.

Hoefweg 103-105

De eigenaar van het perceel Hoefweg 103 wil het pand Hoefweg 105 bij zijn woning betrekken. De bedrijfsbestemming op het perceel 105 wordt wegbestemd en krijgt de bestemming wonen. Hierdoor kan de bebouwing op perceel Hoefweg 105 als erfbebouwing bij Hoefweg 103 worden getrokken. Er wordt hiermee voorkomen dat er twee woningen ontstaan. In samenhang met deze locatie is de locatie Hoefweg 97 uit het plan gehaald. Dat pand maakt geen onderdeel uit van het lint, ondanks dat het eerder wel onderdeel van het voorbereidingsbesluit was.

Hoefweg 3

In het geldende bestemmingsplan Kom Bleiswijk was per abuis geen bouwvlak opgenomen voor de woning Hoefweg 3. Met dit bestemmingsplan wordt dit hersteld.

Om te voorkomen dat er zich ongewenste situaties voordoen, zoals het bouwen afwijkend aan de schaal en maat van de linten, is dit bestemmingsplan opgesteld. De verdere inhoud van de bestemmingen (toegestane functies en nevenfuncties) is niet gewijzigd.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het inperken van de huidige planologische mogelijkheden op de daarvoor aangewezen percelen in Bleiswijk en de Bleiswijkse Zoom. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, gebaseerd op de beoogde beheersituatie.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor de individuele bedrijfsperven in het plan. De voorgaande bestemming is hier inhoudelijk gecontinueerd. Binnen de bestemming zijn de bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan; relatief 'lichte' bedrijvigheid.

Centrum

De gronden met de centrumbestemming concentreren zich langs de Dorpsstraat, ten noorden van de Plaats. Binnen deze verzamelbestemming zijn verschillende functies toegestaan: detailhandel, dienstverlening en uitsluitend op de verdiepingen wonen (woningen op de begane grond zijn specifiek aangeduid). Binnen de bestemming is het dus mogelijk om deze functies onderling uit te wisselen, waardoor de versterking van de centrumfunctie van het gebied mogelijk kan worden nagestreefd.

Gemengd

Om de leefbaarheid en het bestaansrecht van de kern van Bleiswijk zo groot mogelijk te houden, is binnen het gebied een mix van zowel commerciële functies als van persoonlijke dienstverlening wenselijk. Hiertoe is voor veel panden aan de zuidzijde van het centrumgebied de bestemming "Gemengd" opgenomen (functies: detailhandel, persoonlijke dienstverlening en kantoren). Onder 'persoonlijke dienstverlening' wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes.

Horeca

De bestemming Horeca is opgenomen voor het vergader- en congrescentrum aan de Rottedijk 11. Ter plaatse is een vergader- en congrescentrum en horeca toegestaan, alsmede de daarbij behorende terrassen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is een 'brede' bestemming waarbinnen diverse functies mogelijk zijn. De bestemming is opgenomen voor het adres Dorpsstraat 56.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen langs de Hoefweg en rondom de woningen langs de Bleiswijkse Zoom zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen. Behoudens erkers, entree- en tochtportalen zijn de bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt. De woningen langs de Hoekeindse Weg kenden in het

voorgaande plan aan de voorzijde geen tuinbestemming maar een woonbestemming, waar verbaal was geregeld welke bebouwing daar wel en niet was toegestaan. Teneinde de verschillende voorgaande bestemmingen zo goed mogelijk één op één over te nemen, is er in het voorgaande plan voor gekozen om daar nu niet 'ineens' de tuinbestemming op te nemen, maar een afzonderlijke woonbestemming ('Wonen – 1'), waarin de voorgaande planologische rechten zoveel mogelijk zijn gecontinueerd.

Wonen en Wonen - 1

De bestaande burgerwoningen zijn als 'Wonen' en 'Wonen – 1' bestemd. Het verschil in beide bestemmingen is gelegen in het feit of ze wel ('Wonen') of niet ('Wonen – 1') met een tuinbestemming aan de voorzijde gecombineerd worden.

Binnen de bestemmingen is een bouwvlak opgenomen rondom het bestaande hoofdgebouw. De maximale hoogtes verschillen per perceel, omdat de feitelijke situatie is vastgelegd. De maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m³ exclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maar inclusief dakkapellen. De toegestane oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt tussen de 75 m² en 150 m² conform een staffelregeling.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder (algemeen) belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming. Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden de regels van beide dubbelbestemmingen.

Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart bestemd als 'Waarde – Archeologie'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat, bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld.

Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat, bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

Deel C: Verantwoording

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

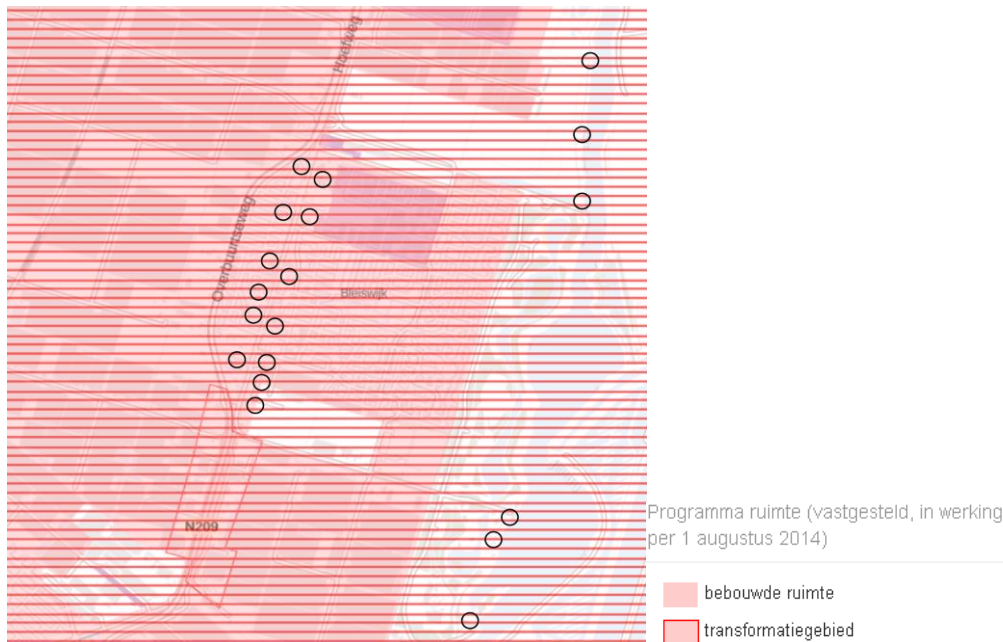
Het rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Delen van het plangebied (Hoefweg, Dorpsstraat en Hoekseindseweg) zijn in het Programma Ruimte aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte, locaties binnen het plangebied zijn in zwart weergegeven

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De toegestane goot- en bouwhoogten worden alleen ingeperkt. Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad. Lansingerland is duidelijk onderdeel van een groter geheel.

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). 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 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 Dorpsstraat, Hoekeindseweg en Hoefweg zijn aan te merken als een dorpslint en de noordelijke en zuidelijke uitlopers als landelijk lint. Aan deze linten kunnen zowel – bescheiden – woningbouw als bedrijfsmatige

ontwikkelingen worden toegestaan. Het dijklint in de Bleiswijkse Zoom wordt niet als zodanig benoemd in de structuurvisie.

Het besluit om de ruime bouwmogelijkheden op percelen met kleinschalige karakteristieke bebouwing in te perken past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie om cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten te behouden. Hiermee is dit plan in lijn met de structuurvisie.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de percelen maken deel uit van rood omkaderde plangebied).

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie op de in het plangebied opgenomen percelen. Deze ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

In de Structuurvisie Lansingerland zijn de percelen aan de Dorpsweg, Hoefweg en Hoekeindseweg aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. Derhalve wordt het plan passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bestemmingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4 Archeologie en cultuurhistorie

4.1 Archeologie

4.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Afbeelding 6.1. laat een uitsnede zien van de gemeentelijke archeologische beleidskaart welke op 14 februari 2017 is vastgesteld en op 7 maart 2017 in werking is getreden.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland, versie d.d. 07-03-2017

Legenda

Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Zone

- Zone I: vrijstelling > 0 m² & 0,3 m -Mv
- Zone II: vrijstelling > 50 m² & 0,3 m -Mv
- Zone III: vrijstelling > 100 m² & 0,3 m -Mv
- Zone IV: vrijstelling > 500 m² & 0,3 m -Mv
- Zone V: vrijstelling > 500 m² & 1,0 m -Mv
- Zone VI: vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -Mv
- Lansingerland
- Onderzoekgebieden

Volgens de beleidsadvieskaart liggen de percelen in de historische dorpskern van Bleiswijk in zone II, de percelen langs de Hoefweg in zone III en de percelen langs de Bleiswijkse Zoom in zone III.

De van toepassing zijnde archeologische dubbelbestemmingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Omdat de meest recente archeologische advieskaart is gehanteerd, zijn op sommige percelen wijzigingen opgetreden ten opzichte van de voorheen vigerende archeologische regeling.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleid

Nota Cultuurhistorie Plus

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.

Bleiswijk is in de 12^{de} 13^{de} eeuw ontstaan als ontginningsplaats in het veengebied aan de westkant van de Rotte. De dorpskern ontwikkelde zich rond de Kerk- en Dorpsstraat. Wanneer de bevolking begin 20^{ste} eeuw begon te groeien werden woningen gebouwd langs enkele straatjes haaks op het lint. De percelen langs de Hoefweg en de Hoekseindseweg zijn aangewezen polderlinten. In het gemeentelijke ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit wordt bewerkstelligd door het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Borging hiervan zal vooral via het bestemmingplan plaatsvinden. Hierin worden cultuurhistorisch waardevolle objecten aangeduid, doorzichten beschermd en afmetingen en bouwhoogten vastgelegd.

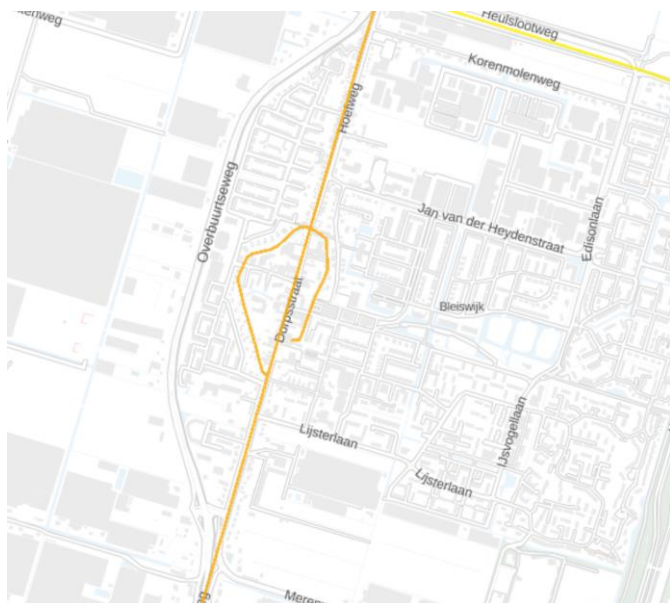
In de Nota wordt verder ingegaan op het historische dijklint, de Rottekade en Rottedijk. Aan dit lint ligt ook de bebouwing welke onderdeel uitmaakt van de Bleiswijkse Zoom. De bebouwing langs de Rottekade bestaat vooral uit woonhuizen (variërend van historische arbeidswoningen tot moderne luxe villa's), boerderijen en bedrijfspanden, met hier en daar een bijzonder element. In het beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit is vooral zo voor de Rottekade/Rottedijk, dit is het meest waardevolle lint binnen de gemeentegrenzen vanwege de vele monumenten die er staan. De cultuurhistorische waarde en het aanwezige landschappelijk raamwerk dient te worden vastgelegd in het bestemmingplan.

Zoals in de Nota Cultuurhistorie is opgenomen, moet er sprake zijn van het in stand houden van het karakter van de polder-, dorps- en dijklinten. Dit doormiddel van borging in bestemmingsplan, vergunningen of welstands- of monumentenbeleid. In dit bestemmingplan wordt hieraan invulling gegeven door de huidige situatie op de percelen in het plangebied vast te leggen. Hiermee wordt het planologisch onmogelijk gemaakt om grootschalige ingrepen te doen in maat en schaal van de huidige bebouwing. Dit komt overeen met het de uitgangspunten in de Nota Cultuurhistorie Plus.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het lint in Bleiswijk en de Rottedijk in de Bleiswijkse Zoom zijn gewaardeerd als een landschapelijke lijn met een hoge waarde (zie afbeelding 6.2). De waarde van deze cultuurhistorische lijn wordt met dit bestemmingsplan geborgd door het vastleggen van de huidige goot- en bouwhoogtes en de doorzichten tussen de woningen.



Landschap lijn (waarde)

- Zeer hoge waarde
- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde



Landschap lijn (waarde)

— Zeer hoge waarde

— Hoge waarde

— Redelijk hoge waarde

Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart

5 Milieu

5.1 Algemeen

Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, maar juist planologische mogelijkheden worden ingeperkt, is een afweging of onderzoek naar de meeste milieuaspecten niet nodig. Een uitzondering hierop vormt het aspect externe veiligheid.

5.2 Externe veiligheid

5.2.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

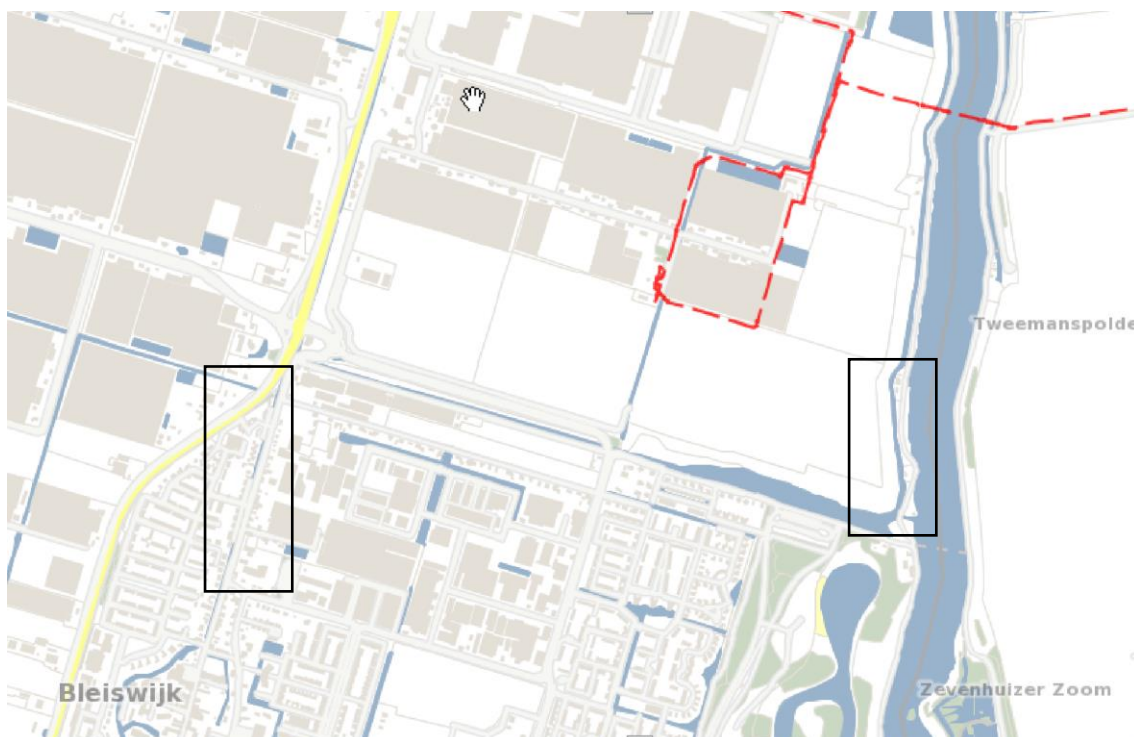
Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

5.2.2 Onderzoek

Op basis van de provinciale Risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied een externe veiligheidsbron aanwezig is (zie afbeelding 5.1.). Dit betreft:

- Aardgasleiding A-518

Deze aardgastransportleiding wordt geëxploiteerd door de Nederlandse Gasunie N.V. en is nabij het plangebied gelegen (in de buurt van de Chrysantenweg). De belemmeringenstrook bedraagt vijf meter aan weerszijden.



Afbeelding 5.1.: ligging aardgasleiding A-518 in rood ten opzichte van de globale ligging van het plangebied Bron-Risicokaart

Plaatsgebonden risico: Ter hoogte van deze gasleiding is geen PR 10^{-6} contour aanwezig.
Groepsrisico: Het invloedsgebied van deze leiding is 240 meter. Dit invloedsgebied overlapt (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Op grond van het Bevb is een verantwoording noodzakelijk. Deze kan op basis van artikel 8 van het Revb beknopt van aard zijn omdat in onderhavig plan sprake is van een plan waarin bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die bijdragen aan het groepsrisico, en daarmee de bijdrage aan het groepsrisico minder dan 10% is. In onderstaand kader is de relevante wettekst uit het Bevb opgenomen, waarin is weergegeven uit welke onderdelen een beknopte verantwoording bestaat.

Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied en groepsrisico

In het invloedsgebied van aardgastransportleiding A-518 bevinden zich binnen het plangebied louter grondgebonden (bedrijfs)woningen, kassen en agrarische bedrijvigheid. De dichtheid aan personen is daardoor laag. Nu de bestaande situatie opnieuw bestemd is, is er derhalve geen toename te verwachten in de dichtheid aan personen. Uit de kwalitatieve Risicoanalyse Gasunieleidingen Lansingerland van leiding W518 van november 2011 blijkt uit de groepsrisico berekeningen dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden omdat er geen sprake is van een groepsrisico. Een nadere verantwoording is daarom niet nodig.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

5.2.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van een risicobron. Het gaat om een buisleiding. Geen enkele PR 10^{-6} contour reikt tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen in het plangebied. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan zal het groepsrisico niet toenemen, is er - gelet op de voorkomende functies - sprake van een grote mate van zelfredzaamheid en zijn er diverse (en alternatieve) vluchtmogelijkheden in het geval van een calamiteit. Ten aanzien van deze risicobron gelden daarom geen belemmeringen.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar worden de planologische mogelijkheden ingeperkt. Het is daarom niet nodig, en ook niet mogelijk, om de kosten te verhalen. De planproceskosten zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een toereikende regeling voor het gewenste behoud van de bestaande stedenbouwkundige structuren en de kleinschaligheid in het gebied. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 7 van deze toelichting).

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

6.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het plan is besloten om de fase van het voorontwerp over te slaan en geen afzonderlijke terinzagelegging (inspraak) te organiseren voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is besloten om het wettelijk vooroverleg gelijktijdig met de formele terinzagelegging te voeren. Hiervoor heeft afstemming plaatsgevonden met de overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor advies toegezonden aan diverse instanties. Van de eventueel te ontvangen overlegreacties wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

7.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerpbesluit en het ontwerpplan in te dienen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. In de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen (zie bijlage 1) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het op punten aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke ook zijn verwoord in bijlage 1.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft het plan op 31 mei 2018 vastgesteld, gewijzigd ten opzichte van de ontwerpversie.

Tegen het genoemde besluit staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

