

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>Nabij Leeweg 23 te Berkel en Rodenrijs</i>
Status	<i>Definitief</i>
Projectnummer	<i>23002</i>
Kenmerk	<i>23002.RO.01</i>
Datum	<i>16 augustus 2024</i>
Auteur	
Controle	



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Stedenbouwkundige motivering / Landschappelijke inpassing	25
4.2	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	26
4.3	Archeologie	27
4.4	Cultuurhistorie	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6	Bodem	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Geluid	34
4.9	Kabels en leidingen	35
4.10	Luchtkwaliteit	37
4.11	Natuur	38
4.12	Niet gesprongen explosieven	39
4.13	Verkeer en parkeren	40
4.14	Water	42
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	42
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	48
Bijlagen		
1	Quickscan flora en fauna	
2	Verkennd bodemonderzoek	
3	Asbestonderzoek	
4	Stikstofdepositieonderzoek	
5	Akoestisch onderzoek	
6	Aanmeldnotitie	
7	Watersleutel	

1 INLEIDING

In opdracht van de heer [REDACTED] heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van twee woningen nabij de Leeweg 23 in Berkel en Rodenrijs. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen nabij de Leeweg 23 in Berkel en Rodenrijs. Ter plaatse van het perceel 6717 is in de huidige situatie een schuur aanwezig. Aan de noordzijde van het perceel bevindt zich de Leeweg. Aan weerszijden van het perceel zijn reeds woningen aanwezig en aan de zuidzijde bevindt zich een watergang. In figuur 1 is de projectlocatie op een luchtfoto weergegeven.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (Bron: Qgis; eigen bewerking)

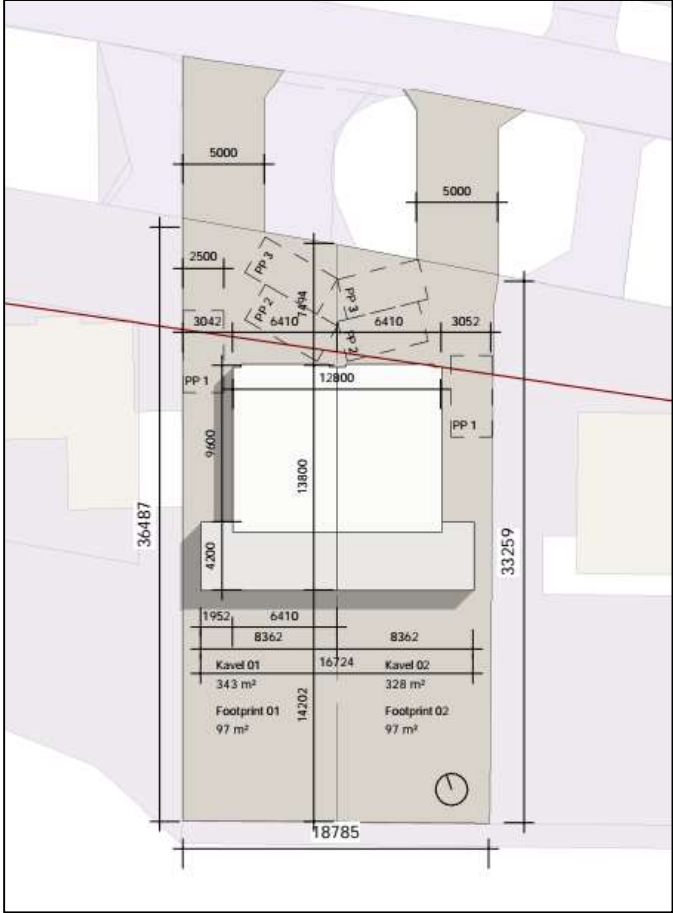


2.2 PROJECTPLAN

Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. De twee woningen zijn ten opzichte van de Leeweg iets gedraaid. Om samenhang te creëren tussen de beoogde ontwikkeling en de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen wordt de rechterpunt van de voorgevel gelijkgetrokken met de naastgelegen bebouwing. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De goothoogte bedraagt circa 5,8 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11,0 meter, zie figuur 3. Beide woningen krijgen de beschikking over een eigen in- en uitrit, zie ook figuur 2. Dit betekent dat één in-uitrit wordt toegevoegd. Daarnaast wordt op het eigen terrein in totaal in zes parkeerplaatsen voorzien. In de achtertuin wordt bij beide woningen een tuinhuis/schuur

gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een hoogte van 3 meter. De exacte situering van de schuren is nog niet bekend en wordt nog nader uitgewerkt.

Figuur 2. Situatietekening toekomstige situatie (Bron: Aannemersbedrijf Van Berkel, d.d. 22 december 2023)



Figuur 3. Aanzicht noordgevel toekomstige situatie (Bron: Aannemersbedrijf Van Berkel, d.d. 19 november 2023)



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” vigerend. Dit plan is op 28 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Tuin – Erf’, met de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 30 m NAP en 40 m NAP’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’. De gronden met de bestemming ‘Tuin – Erf’ zijn bestemd voor erven en groenvoorzieningen alsmede daarbij behorende bouwwerken. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 30 m NAP en 40 m NAP’ is het niet toegestaan bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak. Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ kan de bestemming van de gronden worden gewijzigd in de bestemming ‘Tuin – Parkeren 2’ en ‘Wonen’ mits aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppelde voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is bijvoorbeeld dat niet meer dan één vrijstaande eengezinswoning mag worden gebouwd.

De in- en uitritten zijn beoogd ter plaatse van de bestemming ‘Groen’. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen én ook in- en uitritten toegestaan alsmede daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Figuur 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan bestemmingsplan

De beoogde in- en uitritten passen binnen de bestemming ‘Groen’. Ter plaatse van de bestemming ‘Tuin – Erf’ is wonen echter niet (direct) toegestaan. Als gevolg past de beoogde ontwikkeling niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt geen mogelijkheden om in dit geval bij aan te sluiten, omdat het wenselijk is te voorzien in twee woningen. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt echter al wel voorgesorteerd op een woonbestemming op deze locatie. Gezien voorgaande past het realiseren van de beoogde twee-onder-een-

kapwoning niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden die zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid, te weten:

- de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen;
- de goot- en bouwhoogte moet worden aangepast aan de omliggende bebouwing met een maximum van goothoogte van 6 meter, de dakhelling mag ten hoogste 50° en de bouwhoogte mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- bij iedere woning dient te worden voorzien in de aanleg, en handhaving van ten minste 2 parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkelingen voldoet aan de regels die horen bij de aanduiding 'vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 30 m NAP en 40 m NAP'.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

De gemeente heeft d.d. 20 december 2022 middels een brief laten weten dat ze bereid zijn mee te werken aan het plan via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure welke voorzien dient te worden van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet hierin.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 5. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling is er een nationaal belang van toepassing:

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Dit belang ziet toe op het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige behoefte van mensen. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Het is wenselijk woningen te realiseren voor iedereen in elke levensfase, van studentenkamers tot levensloopbestendige woningen. Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de woonbehoefte. De behoefte aan woningen wordt gevonden in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4).

3.1.1.2 Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen levert een bijdrage aan het vijfde belang uit de NOVI. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het Barro kenmerkt zich tot een hoog abstractieniveau waarbij het beleid alleen aan de orde is op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust). De projectlocatie ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het de projectlocatie.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ontwikkeling wordt in paragraaf 4.2 aan de Ladder getoetst. De relevante milieu onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke motivering. Vooruitlopend hierop kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Bro.

3.1.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Bro.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2023 is geconsolideerde versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is het al bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zeven richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld.

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

De zeven ambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen. De beleidsdoelen omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie Zuid-Holland werkt. Deze opgaven worden geconfronteerd met concrete omstandigheden en doelen van maatschappelijke partners. In de uitkomst van deze confrontatie komen knelpunten naar voren en ontstaan er kansen om de opgaven verder te brengen.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een

ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

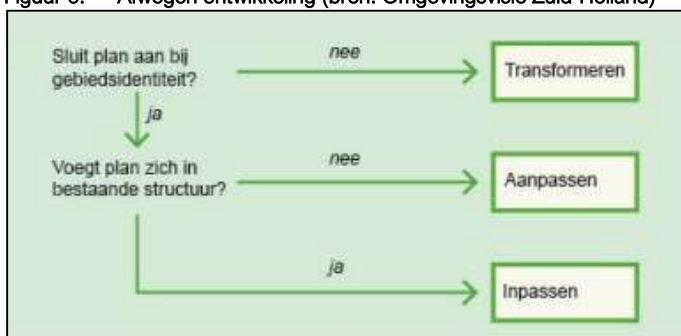
Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Figuur 6. Afwegen ontwikkeling (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast de gebiedsprofielen heeft de provincie ook handreikingen ruimtelijke kwaliteit die handvatten bieden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken:

- Werkboek ruimtelijke kwaliteit met een stappenplan
- Handreiking ruimtelijke kwaliteit zonne-energie Zuid-Holland
- Ruimtelijk perspectief dijken
- Handleiding opstellen beeldkwaliteitsparagraaf
- Handleiding infrastructuur

De provincie heeft een onafhankelijk provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK) die gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt over het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit in Zuid-Holland.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Ambities

De beoogde ontwikkeling van twee woningen heeft betrekking op ambitie 6: *sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit*. Zuid-Holland staat de komende jaren voor de opgave om een fors aantal betaalbare woningen te realiseren. Iedereen moet zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen van de provincie. Er dienen voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie te komen voor verschillende leeftijdsgroepen in de samenleving. De provincie wil verder dat er gebouwd wordt in bestaand bebouwd gebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer, om zo de provincie klimaatadaptief in te richten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de provincie Zuid-Holland van twee extra woningen voorzien. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. De projectlocatie bevindt zich daarbij in de buurt van een bus- en metrohalte, van waar Den Haag, Delft en Rotterdam bereikt kunnen worden. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambitie van de provincie om sociale en ruimtelijke kwaliteit te behouden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van twee woningen wordt binnenstedelijk gerealiseerd, nabij andere stedelijke functies. De identiteit, aard en schaal van het gebied verandert niet als gevolg van de ontwikkeling, waardoor sprake is van het type 'inpassing'. Beoordeeld is welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op het projectgebied en welke richtpunten hierbij horen.

De projectlocatie is alleen op de kaarten 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van de stedelijke occupatie' aangewezen voor bepaalde kwaliteiten. De overige kaarten 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en 'Laag van de beleving' worden derhalve niet nader beschouwd.

Laag van de ondergrond

Conform de kaart 'Laag van de ondergrond' is de projectlocatie gelegen in 'Veencomplex – Oude zeelei', zie onderstaande figuur.

Figuur 7. Uitsnede kaart Laag van de ondergrond (bron: provincie Zuid-Holland)



Voor ondergronden in het 'Veencomplex – Oude zeeklei' dient het volgende richtpunt in acht te worden genomen:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Op dit aspect zal nader worden ingegaan in paragraaf 4.15 (Water). Vooruitlopend op dat paragraaf wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan een duurzame waterhuishouding door er bijvoorbeeld voor te zorgen dat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlakte. Door het zo groen mogelijk inrichten van de projectlocatie en het respecteren van de nabijgelegen watergang worden geen belemmeringen verwacht.

Laag van de stedelijke occupatie

Conform de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is de projectlocatie gelegen binnen 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energieopwekking', zie de hiernavolgende figuur.

Figuur 8. Uitsnede kaart Laag van de stedelijke occupatie (bron: provincie Zuid-Holland)



Voor deze gebieden dienen de volgende richtpunten in acht te worden genomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.
- Bij plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

De beoogde nieuwbouw is goed inpasbaar in de bestaande stedelijke structuur en doet niet af aan de karakteristieke kenmerken van de omgeving. De samenhang met de omgeving krijgt voldoende aandacht. De stedenbouwkundige inpassing wordt beschreven in paragraaf 4.1. Vooruitlopend kan geconcludeerd worden dat aan de relevante richtpunten kan worden voldaan.

3.2.1.2 Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de Omgevingsvisie Zuid-Holland en levert geen belemmeringen op.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de geconsolideerde Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op onderstaande figuur is te zien dat de projectlocatie binnen BSD is gelegen. De contour bestaand stads- en dorpsgebied 2018 is vastgesteld op 20 februari 2019.

Figuur 9. Uitsnede kaart BSD 2018 (bron: Staat van Zuid-Holland)



De Omgevingsverordening beschikt over kaarten waar, afhankelijk van of de projectlocatie hierbinnen gelegen is, diverse regels aan zijn verbonden. Indien de projectlocatie binnen de kaart is gelegen dient aan de regels te worden voldaan. Tevens heeft de ontwikkeling betrekking op regels voor ruimtelijke kwaliteit en stedelijke ontwikkelingen. De relevante regels worden hieronder achtereenvolgens getoetst.

Kaart 4: Gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen

Conform de omgevingsverordening is de projectlocatie binnen het beheer van Hoogheemraadschap van Delfland gelegen. Met het oog op het aspect water dient ter plaatse van de projectlocatie rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde regels van het Hoogheemraadschap.

Paragraaf 4.15 (Water) gaat hier nader op in. Op voorhand kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van maximaal twee woningen geen belemmeringen oplevert voor het aspect water.

Kaart 9: Ontgrondingen

In afdeling 3.5 zijn de vrijstellingen opgenomen van het verbod op het doen van ontgrondingen. In afdeling 3.6 is opgenomen wanneer sprake is van een meld- of vergunningsplicht in geval van het saneren van de bodem. Wanneer ontgrondingen voorzien zijn en/of het noodzakelijk is de bodem te saneren, dient voldaan te worden aan de regels zoals opgenomen in deze afdelingen.

Het verbod van artikel 3, eerste lid, van de Ontgrondingenwet geldt niet voor een aantal categorieën van ontgrondingen. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de onderstaande uitzonderingen relevant zijn:

- a. het aanbrengen, vervangen, wijzigen, onderhouden of opruimen van buizen, palen of kabels met toebehoren;
- b. het egaliseren van percelen met hoogteverschillen van niet meer dan 0,25 m;
- h. het maken, wijzigen, verwijderen en onderhouden van bouwwerken, kunstwerken en hun funderingen;
- n. de activiteit op grond van een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het terrein niet meer dan 3 m beneden het oorspronkelijke maaiveld wordt afgegraven.

De werkzaamheden die worden uitgevoerd hebben enkel betrekking op het maken, wijzigen, verwijderen en onderhouden van bouwwerken en hun fundering, zodat hier geen vergunningsplicht voor geldt.

Kaart 17: Gebieden met verplichte peilbesluiten

Artikel 6.39 stelt dat het waterschapsbestuur peilbesluiten vaststelt. De peilbesluiten dienen actueel te zijn en in ieder geval rekening te houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op peilbesluiten. Het artikel is derhalve niet van toepassing.

Kaart 22: Planoptimalisatie

In artikel 6.10c wordt vermeld dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaatsen per woning hanteert. De projectlocatie is deels gelegen in een als stationsomgeving aangewezen gebied. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft eigen parkeerbeleid vastgesteld.

In paragraaf 4.14 (Verkeer en parkeren) wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. Op voorhand kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Uit de toets aan de Omgevingsvisie bleek al dat de beoogde ontwikkeling onder het type 'inpassing' valt. Bij inpassing dient aan alle richtpunten uit de relevante kwaliteitskaarten te worden voldaan.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.1, kan aan de relevante richtpunten worden voldaan. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals genoemd in artikel 6.9 van de omgevingsverordening.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing indien een ontwikkeling voorziet in meer dan 11 woningen of meer dan 500 m² bvo aan nieuwe stedelijke functies.

De ontwikkeling voorziet in twee nieuwe woningen. De grenswaarde van 11 woningen wordt derhalve niet overschreden, waardoor de Ladder niet doorlopen hoeft te worden. Er dient echter wel te worden aangetoond dat er behoefte is aan de ontwikkeling. De behoefte aan de beoogde woningen volgt uit paragrafen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.2.3 Woningbehoefteraming 2023-2032

Ter uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid heeft de provincie Zuid-Holland de toegestane woningvoorraadgroei voor alle woonregio's vastgesteld voor de periode 2023 tot en met 2032. Dit heeft de provincie gedaan op basis van de Woningbehoefteraming 2023. Met de Woningbehoefteraming wordt antwoord gegeven op de vraag: hoeveel extra woningen zijn er in iedere woonregio van Zuid-Holland nodig in de periode 2023 tot en met 2032 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien?

Provinciaal sturingsprincipe

De provincie neemt een meer sturende rol in de woonopgave in: de provincie stuurt in het vervolg op zowel de toegestane regionale woningvoorraadgroei als op het regionale woningbouwprogramma. Als onderdeel van het nieuw sturingsprincipe reserveert de provincie 10 procent van de provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, te weten 24.050 woningen, voor geschikte woningbouwprojecten die hierdoor versneld tot uitvoer kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2032 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid.

Provinciale werkwijze

De komende periode dient hard gewerkt te worden aan het planologisch-juridisch 'hard' maken van 'zachte' plannen. Er blijft daarbij altijd ruimte voor nieuwe plannen mits die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen én ruimte voor kansen die zich voordoen als gevolg van bedrijfsverplaatsing waarbij er compensatie van bedrijventerreinen kan plaatsvinden. Belangrijke randvoorwaarde is dat deze locaties tot en met 2030 te realiseren zijn én passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Lansingerland behoort tot de stadsregio Rotterdam. Voor de regio Rotterdam is de woningvoorraadgroei door de provincie vastgesteld op 71.000 woningen voor de periode 2023 tot en met 2032. Dit aantal kan alleen wijzigen als de provincie locaties die passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en/of in het provinciaal beleid passen, aanwijst. Met het oog op eventuele planvertraging en -uitval mag het regionale woningbouwprogramma 30 procent hoger uitvallen dan de toegestane woningvoorraadgroei. Gelet op het actuele woningtekort mag de woonregio in ieder geval tot het einde van de collegeperiode van de provincie 'flexwoningen' boven op de toegestane woningvoorraadgroei realiseren. De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woningen en draagt derhalve bij aan de woningbouwbehoefte.

3.2.3.2 Conclusie

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de stadsregio Rotterdam.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040: Fijn wonen in een veelkleurige regio

De veertien gemeenten in de regio Rotterdam werken samen op het terrein van wonen al jaren samen in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Binnen deze samenwerkingsvorm hebben de gemeenten met hun partners al veel bereikt. Zij werken samen als één samenhangende woningmarktregio en hebben de wens om de komende jaren samen richting te geven aan de dynamiek op de woningmarkt. Doel is dat er in 2040 een woningaanbod is dat aansluit bij de maatschappelijke wensen van die tijd, en waarin alle bewoners en woonkeuze kunnen maken die past bij hun persoonlijke situatie en voorkeuren. Ook willen de samenwerkende gemeenten op een aantal plaatsen een betere balans in en tussen de verschillende woongebieden realiseren om te voorkomen dat er een kloof ontstaat tussen arme en rijke buurten.

De regio ziet acht grote opgaven waar iets aan gedaan moet worden:

- Woningtekort terugdringen.
- Betere spreiding van de sociale voorraad.
- Betaalbaarheid van wonen.
- Verbeteren van de toegankelijkheid en beschikbaarheid.
- Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en leefomgeving.
- Aanpak van kwetsbare gebieden.
- Vernieuwende (tijdelijke) woonvormen faciliteren.
- Goede, verantwoorde en integrale afweging.

Door de veelzijdige ruimtevraag als gevolg van de verschillende ambities en opgaven die er liggen moet de ontwikkelingsrichting van de regio op het terrein van wonen in samenhang gezien worden met andere thema's. Daarvoor worden vier integrale toekomstperspectieven aangereikt als leidraad voor de regionale samenwerking met de gemeenten onderling, de woningcorporaties, marktpartijen en bewoners:

- Een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt.
- Een diversiteit aan woon(zorg)vormen.
- Gemengde en verbonden woongebieden.
- Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de opgave 'woningtekort terugdringen'. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee woningen en levert op deze manier een bijdrage aan het woningtekort.

Tevens levert de ontwikkeling een bijdrage aan de opgave 'Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en leefomgeving'. De woningen worden beide voorzien van een eigen bodemwarmtepomp en warmteterugwin-installatie. Op het dak zullen zonnepanelen geïnstalleerd worden. Tevens zullen de woningen voldoen aan van toepassing zijnde BENG-eisen. De nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Regionale Woonvisie van de regio Rotterdam.

3.3.2 Geactualiseerd Regioakkoord 2022: Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In het Regioakkoord 2022 wordt voor de regio Rotterdam inzichtelijk gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. Om deze opgaven te volbrengen is er een samenwerking ontstaan tussen 12 gemeenten, het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam, woningcorporaties en de provincie Zuid-Holland. In het Regioakkoord 2022 zijn de vijf doelstellingen uit het

Regioakkoord 2019 gehandhaafd. Gelet op het belang van de middeldure woningvoorraad is er een zesde doelstelling toegevoegd. De regionale doelstellingen betreffen:

De regionale doelstellingen, zoals die zijn vastgesteld en in het Regioakkoord zijn opgenomen, betreffen:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. De streefvoorraad bedraagt 668.300 woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 2.100 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 71.600 woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen.
- De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in DAEB-corporatievoorraad, particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopwoningen. De streefvoorraad bedraagt 327.800 sociale woningen per 31 december 2030.
- De regio realiseert voldoende woningen in de middeldure voorraad, onderverdeeld naar corporatievoorraad en particuliere voorraad.
- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatigere toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep, huurtoeslaggerechtigden.
- De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde €678,66,-, prijspeil 2022, op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Dit houdt in: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de eerste doelstelling van het Regioakkoord volgt dat de regio Rotterdam tot het jaar 2030 71.600 nieuwe woningen toe dient te voegen aan de woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee woningen. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woningbouwopgave.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om woningen in de regio toe te voegen. Met de beoogde ontwikkeling wordt echter niet voorzien in betaalbare woningen waar wel sterk op wordt ingezet. Met het realiseren van de twee beoogde woningen wordt echter niet verwacht dat een disbalans ontstaat en wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve woningopgave waar de regio invulling aan wil geven.

3.3.3 Regionale Realisatieagenda Wonen

De regionale Realisatieagenda Wonen borduurt voort op het Regioakkoord. Zuid-Holland heeft de ambitie om tussen 2022 tot en met 2030 maar liefst 235.460 woningen te bouwen. De locaties van alle te bouwen woningen staan in de planning. Hiervan is 78% bekend gemaakt en deze locaties zijn opgenomen in de regionale realisatieagenda's. Van de nieuw te bouwen woningen zal twee derde betaalbaar zijn, waarvan de helft gebouwd wordt door de corporaties.

De provincie kent 5 woonregio's waarbinnen wordt samengewerkt voor het maken en uitvoeren van de afspraken. In maart 2023 hebben overheden en woningcorporaties de woningbouwplannen ondertekend. Daarnaast zijn er steunverklaringen van bouworganisaties, huurders, netbeheerders en drinkwaterbedrijven. Tot 2030 zijn de partijen continu met elkaar in gesprek over de voortgang aan de daarvoor ingerichte woontafels en versnellingstafels.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling bevindt zich in de regio Rotterdam. Specifiek voor deze regio is een realisatieagenda opgesteld. Dit document wordt gezien als een startdocument op hoofdlijnen. Het dient als vertrekpunt om gezamenlijk het gesprek te starten over een uitwerking van de ambities en te komen tot concrete afspraken. Om het woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren de bouwstroom te continueren. De ambitie voor de regio Rotterdam is circa 98.000 woningen te realiseren. Daarbij wordt sterk ingezet op het

realiseren van betaalbare woningen. In onderstaande tabel is de segmentering en het vertrekpunt per gemeente weergegeven. Daaruit volgt dat een mix aan woningen is voorzien. De ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de geplande aantallen

TABEL 2: Bouwproductie (opleveringen), onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030									
Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingenv	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
Regio	22.541	23%	5.127	5%	29.065	29%	41.908	42%	98.641

*) De bouwprognoses voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

3.3.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling levert alleen een kwantitatieve bijdrage aan de woningopgave waar de regio voor staat.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Lansingerland

De 'Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond' is vastgesteld op 24 februari 2022. In de Omgevingsvisie worden de kernkwaliteiten gekoesterd, omdat ze Lansingerland maken tot wat het is. Samen vormen ze de identiteit van de gemeente. Het is niet vanzelfsprekend dat die kwaliteiten zo blijven. Er komen namelijk tal van trends en ontwikkelingen op de gemeente af die die kwaliteiten bedreigen en/of een kans bieden kwaliteiten te versterken. Ook zijn er kwaliteiten die toegevoegd moeten worden. De opgaven die hieruit naar voren komen, zijn ondergebracht in zeven thema's: gezonde en veilige samenleving, wonen, kwaliteit van de leefomgeving, mobiliteit, Horti Science, economie en duurzaamheid.

Op basis van de kwaliteiten en de opgaven zet Lansingerland zich in voor een 'verbonden, vindingrijk en gezond Lansingerland in 2040'. De gemeente staat voor een groene, gezonde en (sociaal) duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken, recreëren en zich verplaatsen. Er wordt samengewerkt aan impactvolle oplossingen voor complexe, mondiale voedselvraagstukken, voor huidige en toekomstige generaties. Om dat te realiseren is de visie gebaseerd op drie pijlers.

- 'Verbonden in de Metropool'
- 'Vindingrijk en ondernemend'
- 'Gezond samen leven'

Tevens gaat de Omgevingsvisie in op de koers per deelgebied in Lansingerland.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de onderstaande pijlers.

Verbonden in de metropool

Onder de pijler valt het komen tot een toekomstbestendige omgeving, oftewel een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht. De beoogde ontwikkeling past zoveel mogelijk groen toe in de voor- en achtertuin, bestaande uit bomen en gras. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding en hittestress. Tevens worden er per woning twee vogelhuisjes gerealiseerd, om de biodiversiteit in de tuin te vergroten. Middels voorgaande maatregelen wordt aan de pijler 'Verbonden in de metropool' voldaan.

Vindingrijk en ondernemend

Onder de pijler 'Vindingrijk en ondernemend' wordt ingezet op slimme verduurzaming. Lansingerland wil namelijk in 2050 klimaatneutraal zijn. Om hier aan bij te dragen, worden beide woningen voorzien van een eigen bodemwarmtepomp en warmteterugwin-installatie. Op het dak zullen zonnepanelen geïnstalleerd worden om duurzame energie op te wekken. Tevens zullen de woningen voldoen aan BENG-eisen.

Gezond samen leven

De pijler gezond samen leven zet in op ontwikkelen met karakter. Bij het vervullen van deze ambitie hoort een woningaanbod voor iedereen: Lansingerland wil iedereen een plek kunnen bieden. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgen voor variatie in de woningvoorraad. Zo wordt een gezonde bevolkingsopbouw op de lange termijn gegarandeerd. Daarbij moet worden aangesloten op de identiteit van de huidige woonmilieus. De ontwikkeling zorgt voor meer woningen in de woningvoorraad van Lansingerland. De woningen worden gerealiseerd als een twee-onder-een-kapper in een ruimtelijke en groene omgeving. Hiermee sluit de woning aan op het bestaande woonmilieu.

Berkel en Rodenrijs

Deelgebiedsspecifiek gelden meerdere ambities. De wijk Westpolder/Bolwerk in Berkel en Rodenrijs, waarin de projectlocatie is gelegen, is aangewezen als grote ontwikkellocatie. De locatie is tevens aangewezen als versnellingslocatie in de Woondeal Zuid-Holland. De realisatie van de twee beoogde woningen vindt derhalve plaats binnen de gewenste kader en levert een bijdrage aan hetgeen met de omgevingsvisie is beoogd.

3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen levert een bijdrage aan de pijlers zoals gesteld in de Omgevingsvisie Lansingerland.

3.4.2 Woonvisie Lansingerland 2021-2025

De Woonvisie Lansingerland 2021-2025 is vastgesteld in juli 2021. Lansingerland wil met haar Woonvisie werken aan een krachtige samenleving in de gemeente: wonen is immers een basisbehoefte. De gemeente Lansingerland staat – samen met haar partners - voor een groene, gezonde en (sociaal) duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken, recreëren en zich verplaatsen. Daar hoort een woningaanbod bij dat past bij de gewenste sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van ons woonmilieu en historische en culturele waarden. Wij vinden het belangrijk dat onze bevolkingsopbouw in balans is voor een blijvende krachtige samenleving. Rekening houdend met deze missie richt gemeente Lansingerland haar Woonvisie op drie pijlers, met elk een aantal prioriteiten:

1. Een plek voor iedereen:
 - Huisvesting voor doelgroepen in de knel.
 - Huisvesting voor bijzondere doelgroepen.
 - Huisvesting voor de sterke schouders.
2. Fijn en toekomstbestendig wonen:
 - Kwalitatieve woonmilieus.

- Goede bewonerstevredenheid.
 - Toekomstbestendige woningen.
3. Wonen in verbondenheid:
- Er wordt samen gewerkt aan goed wonen in Lansingerland.
 - De woonopgave wordt altijd in samenhang met andere thema's als economie, mobiliteit, sociale- en fysieke leefomgeving en duurzaamheid benaderd.
 - Er wordt vanuit wonen bijgedragen aan een goede sociale infrastructuur ten behoeve van sociale verbondenheid in Lansingerland.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de pijler 'Een plek voor iedereen'. Lansingerland wil een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning. Hoewel het nog niet bekend is welke doelgroep zal worden gehuisvest, worden er twee nieuwe woningen in Berkel en Rodenrijs gerealiseerd. Derhalve ontstaat er een nieuwe mogelijkheid om doelgroepen zoals gezinnen en senioren te huisvesten.

De ontwikkeling levert tevens een bijdrage aan de tweede pijler, door te voorzien in toekomstbestendige woningen. Beide woningen voorzien van een eigen bodemwarmtepomp en warmteterugwin-installatie. Op het dak zullen zonnepanelen geïnstalleerd worden om duurzame energie op te wekken. Tevens zullen de woningen voldoen aan BENG-eisen.

Er wordt een bijdrage geleverd aan de derde pijler door klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen toe te passen. De projectlocatie wordt voorzien van groen en bergingsbassins. Tevens worden er per woning twee vogelhuisjes aangebracht.

3.4.2.2 Conclusie

De ontwikkeling sluit deels aan bij de ambities zoals gesteld in de Woonvisie Lansingerland 2021-2025.

3.4.3 Lansingerland Duurzaam

Lansingerland is ingepast in de parkachtige omgeving waar natuurwaarden een gezond tegenwicht bieden aan verstedelijking rondom de gemeente. Dit betekent de bouw van circa 4.000 tot 7.000 woningen. In ruim opgezette wijken waarin sociale veiligheid en leefbaarheid een hoge prioriteit hebben. Nieuwe woongebieden sluiten zoveel mogelijk aan bij het dorpse karakter. De gemeente Lansingerland versterkt zijn dienstverlening, voorzieningen, infrastructuur en huishoudboekje om inwoners en ondernemers kansen te bieden. Met zicht op een betere toekomst. Een aanpak waarin iedereen meedoet, naar eigen kracht, met eigen inzet en waar nodig met betrokkenheid van de gemeente. Een inzet die investeert in samenhang, samenwerking en integraliteit van denken. Waarin technische innovatie binnen de tuinbouwsector, duurzaamheid en vestigingsklimaat speerpunten van economisch beleid zijn. Dit perspectief is voor de gemeente Lansingerland uitgangspunt voor de visie op duurzaamheid.

In de visie zet de gemeente uiteen waar de gemeente Lansingerland wil staan in 2050. Dit lijkt wellicht nog ver weg. De opgave is echter dermate groot, dat ze in de visie de koers uitzetten en bepalen waar ze op willen inzetten om de doelen te bereiken. In de visie hanteert de gemeente daarom drie hoofdthema's: energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Energietransitie

In 2050 is de gemeente Lansingerland volledig CO₂-neutraal. Dat wil zeggen dat de energie die wordt gebruikt, volledig wordt opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Deze hernieuwbare bronnen komen zoveel mogelijk uit de gemeente zelf. Om de doelstellingen te behalen wordt de 'trias energetica' gehanteerd: energie besparen, hernieuwbare bronnen benutten en onvermijdbare koolstofbronnen zo gebruiken dat ze zo min mogelijk CO₂-uitstoot veroorzaken. De beoogde ontwikkeling levert hier een bijdrage aan door beide

woningen te voorzien van een eigen bodemwarmtepomp en warmteterugwin-installatie. Op het dak zullen zonnepanelen geïnstalleerd worden. Tevens zullen de woningen voldoen aan BENG-eisen.

Klimaatadaptatie

Lansingerland is in 2050 aangepast aan de veranderingen in het klimaat. De oplossingen voor wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingsgevolgen worden genomen in de gehele buitenruimte: onder en boven de grond, op publiek en privaat terrein. Het gaat om blauw-groene maatregelen, zoals wadi's, het vergroten van oppervlaktewater, het verwijderen van tegels in de tuin, het terugbrengen van stedelijke waterlopen of waterpleinen. Traditionele 'harde' natte infrastructuur blijft natuurlijk een rol spelen, bijvoorbeeld hemelwaterafvoer- en bergingsbassins onder straten of gebouwen. De ontwikkeling levert hier een bijdrage aan door de projectlocatie te voorzien van groen. Dit vermindert het negatieve effect op de waterhuishouding en hittestress.

3.4.3.2 Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen sluit aan bij de visie Lansingerland Duurzaam.

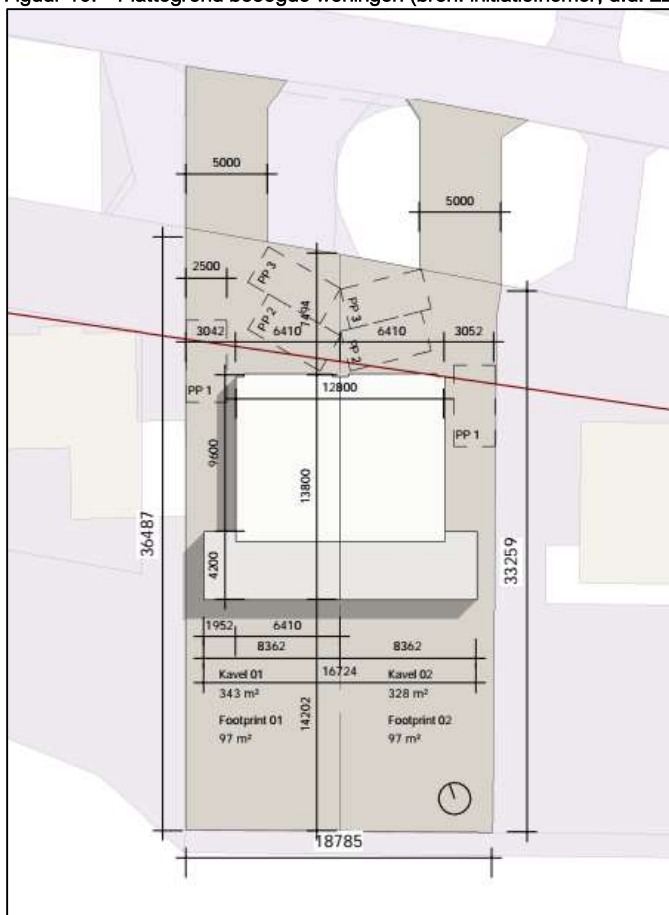
4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de huidige situatie is er ter plaatse van de projectlocatie sprake van een kavel waarop een schuur aanwezig is met één oprit. In de nieuwe situatie wordt de kavel gesplitst en worden er twee woningen gerealiseerd in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. Beide woningen zullen over een eigen oprit beschikken. Dit betekent dat er één in- en uitrit extra wordt gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie.

De woningen worden georiënteerd op de Leeweg en krijgen duidelijk een voor- en achterzijde. De hoofdbouw bevindt zich op ruim 3 meter vanaf de naastgelegen perceelsgrens. Ten opzichte van de Leeweg zijn de woningen iets gedraaid. Om samenhang te creëren wordt de rechterpunt van de voorgevel van de beoogde ontwikkeling gelijkgetrokken met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen. Zie hiervoor ook de rode lijn in figuur 10.

Figuur 10. Plattegrond beoogde woningen (bron: initiatiefnemer, d.d. 22 december 2023)



Qua hoofdvolume wordt ook aansluiting gezocht bij de naburige bebouwing. In figuur 11 is ter illustratie een aanzicht van de beoogde twee-onder-een-kapwoning te zien. De goot- en nokhoogte betreffen respectievelijk circa 5,8 meter en 11 meter en komen daarmee grotendeels overeen met de bebouwing welke reeds langs de Leeweg aanwezig is. De kleur van de te gebruiken stenen zal aansluiten bij de woningen ten westen van het perceel.

De bijbehorende tuinen worden zoveel mogelijk groen ingericht, zodat aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige groenstrook langs de Leeweg. De projectlocatie wordt in ieder geval voorzien van gras. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding en hittestress. Tevens worden er per woning twee vogelhuisjes gerealiseerd, om de biodiversiteit in de tuin te vergroten.

Figuur 11. Vooraanzicht beoogde woningen (bron: initiatiefnemer, d.d. 19 november 2023)



4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 geoordeeld wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:2017:1724). Indien wordt voorzien in meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van twee woningen en kan gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling komt echter voort uit het reeds getoetste rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid in paragraaf 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

4.3 ARCHEOLOGIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke in 2024 in werking treedt.

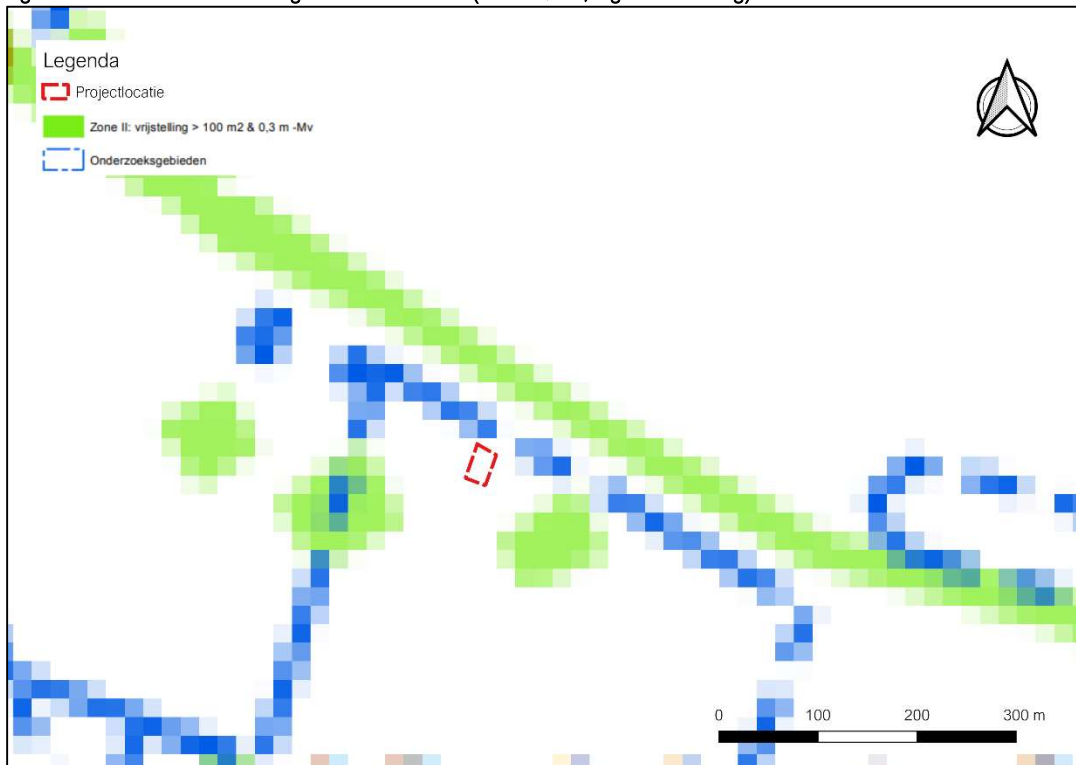
Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

De gemeente Lansingerland heeft de 'Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016' opgesteld, die gekoppeld is aan de 'Geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland'. Deze nota is vastgesteld op 7 maart 2017. Op de kaart is aangegeven welke zones een archeologische betekenis hebben en waar onderzoeksgebieden zijn gelegen. Per zone is aangegeven welke onderzoekseisen, diepte- en oppervlaktevrijstellingen er bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden voor de omgang met het al dan niet aanwezige bodemarchief.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012" niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Daarnaast blijkt uit de 'Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016' dat de locatie zich niet bevindt ter plaatse van een zone met archeologische verwachting. Zie ook onderstaande figuur.

Figuur 12. Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



4.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 CULTUURHISTORIE

4.4.1 Algemeen

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermden collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland beschikt over de 'Cultuurhistorische Atlas'. De kaart geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. De cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. In de kaart zijn gebieden en gebouwen opgenomen die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Nota Cultuurhistorie Plus 2012

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 opgesteld (vastgesteld d.d. 26 april 2012). Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

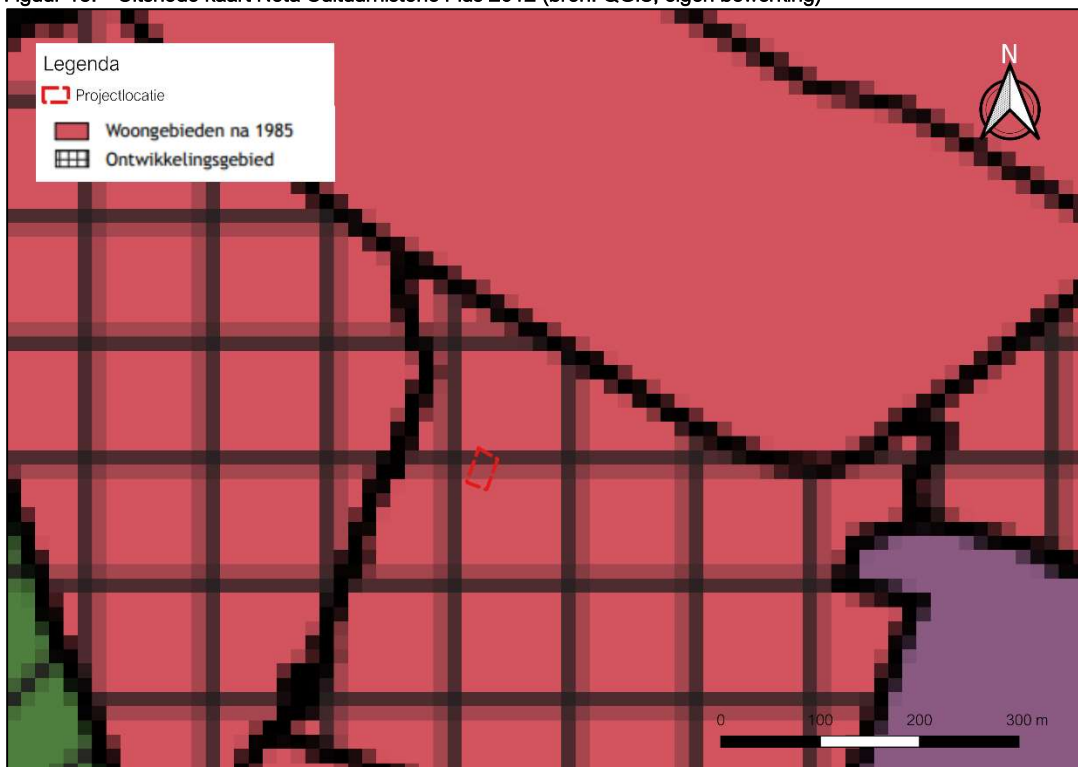
4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Conform de provinciale Cultuurhistorische Atlas is er ter plaatse van de projectlocatie geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebieden of gebouwen. Er is geen sprake van rijks-, provinciaal of gemeentelijk beschermde monumentale bebouwing of beschermde stads- en dorpsgezichten.

Volgens de Nota Cultuurhistorie Plus 2012 is de projectlocatie gelegen in het deelgebied 'Woongebieden na 1985' en is tevens aangemerkt als 'Ontwikkelingsgebied', zie ook figuur 13. Over het algemeen worden 'Woongebieden na 1985' gewaardeerd om hun zorgvuldige bouw en de aandacht die is besteed aan de samenhang met de openbare ruimte. De dynamiek in deze, onlangs gerealiseerde buurten is laag. Grootschalige ingrepen zijn niet te verwachten. Waar schuttingen worden aangebracht wordt de relatie tussen openbare ruimte en bebouwing snel verstoord.

Ontwikkelingsprojecten zijn de grotere ruimtelijke ingrepen waarbij als het ware een nieuwe 'laag' over de bestaande structuur wordt gelegd. Voor deze projecten worden in de voorbereidingsfase stedenbouwkundige plannen, en vaak ook beeldkwaliteitsplannen, opgesteld. De gemeente besteedt daarbij veel aandacht aan de aansluiting op de omgeving.

Figuur 13. Uitsnede kaart Nota Cultuurhistorie Plus 2012 (bron: QGIS, eigen bewerking)



Hoewel de beoogde ontwikkeling is gelegen in het gebied dat is aangewezen als 'Ontwikkelingsgebied', kan het vanwege de aard en omvang niet als grote ruimtelijke ingreep worden gezien. Als gevolg is dan ook geen stedenbouwkundig plan dan wel beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wel is de ontwikkeling reeds zorgvuldig met

de gemeente afgestemd om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling zoveel mogelijk aansluit bij de ordenende principes en dragende kwaliteiten binnen 'Woongebieden na 1985'.

- de woningen zijn georiënteerd op de straat, met een duidelijke voor- en achterkant;
- heldere scheiding privé – openbaar;
- groen, maar vooral water speelt een belangrijke structurerende rol in het ontwerp van de wijken;
- het gevelbeeld krijgt samenhang doordat een aantal woonhuizen naar hetzelfde ontwerp is gebouwd, en door identiek, opvallend materiaalgebruik;
- de architectuureenheden hebben een opvallende ontwerp-karakteristiek, bv. een asymmetrische, aan één kant diep doorlopende kap;
- per architectuureenheid zijn dezelfde materialen en kleuren toegepast.

Bovenstaande is reeds getoetst in paragraaf 4.1 (stedenbouwkundige motivering). Daaruit is gebleken dat aan bovenstaande principes en kwaliteiten wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.5.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat

dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Tuin - Erf'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen' en 'Wonen – 2'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk. Voor woningen (en eventuele aan huis verbonden beroepen) geldt geen richtafstand tot andere woningen. In de omgeving zijn geen overige functies aanwezig, zodat de beoogde woningen ook vanuit dat oogpunt geen belemmering voor de omgeving opleveren. De dichtstbijzijnde niet-woonfuncties bevinden zich namelijk ruim 100 meter aan de westzijde van de projectlocatie (ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Uit te werken'). Daar zijn naast woningen ook bedrijven, kantoren, praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen, groen- en plantsoenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, stations-, verkeers- en nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. In de nabijheid van de projectlocatie zijn de gronden in de huidige situatie reeds bebouwd met een woonwijk en onder andere een school, huisartsenpraktijk en sportvoorzieningen. Dergelijke niet-woonfuncties kennen ten hoogste een milieucategorie 2. In een rustige woonwijk dient derhalve een afstand van 30 meter ten opzichte van woningen te worden aangehouden. Aangezien de beoogde ontwikkeling op een afstand van ruim 100 meter van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is gelegen, wordt aan ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Daarbij bevinden zich reeds woningen op kortere afstand van deze bestemming.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 BODEM

4.6.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer B.V. (zie ook bijlage 2). Uit het onderzoek volgt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen woningbouw. De toelichting is als volgt:

- In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en OCB aangetoond.
- In het grondwater ter hoogte van peilbuis 01 is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond.
- De hypothese 'verdachte locatie', zoals vastgesteld in het vooronderzoek, wordt aangenomen vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters.

- In het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is geen asbest boven de bepalingsgrens gemeten. De hypothese 'verdacht op asbest' wordt verworpen.

Tevens heeft Vuijk Advies een asbestinventarisatierapport uitgevoerd (zie bijlage 3). Op basis van dat onderzoek kan worden geconcludeerd dat er bij het onderzoeken van het gehele bestaande bouwwerk ter plaatse van de projectlocatie geen asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen. Ook vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

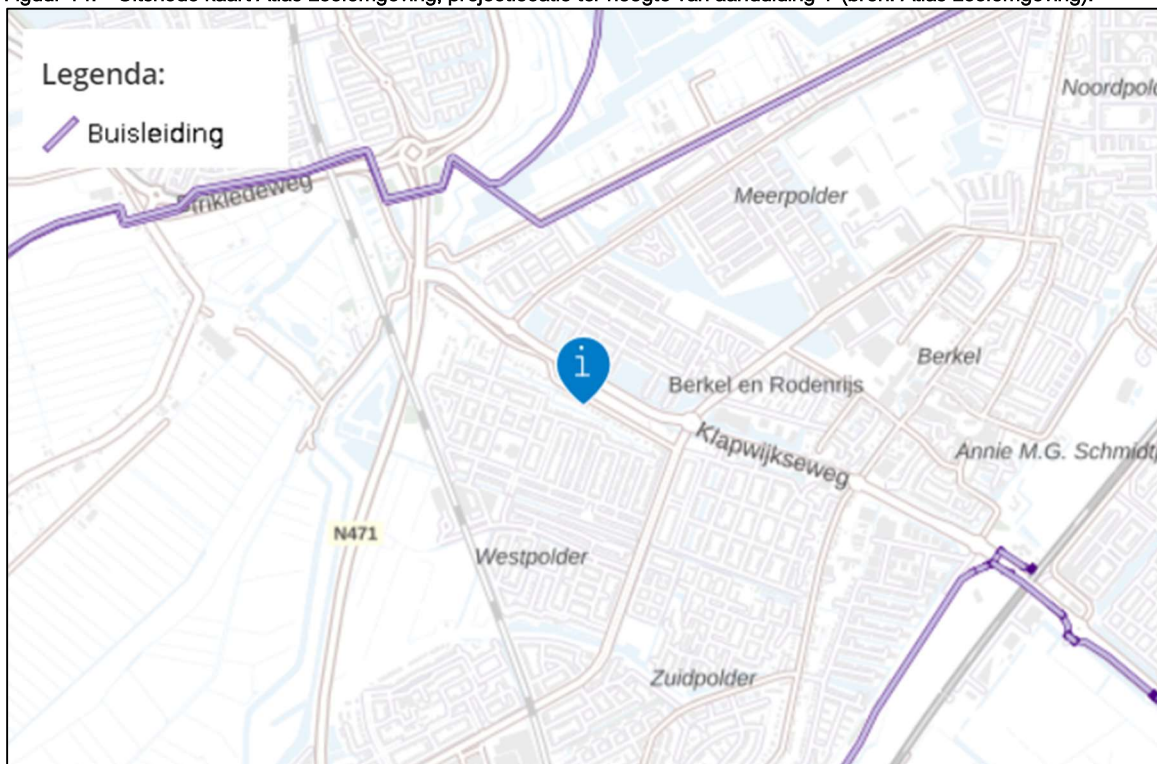
Via Atlas Leefomgeving zijn kaarten te raadplegen over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving. Op één van deze kaarten zijn verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens weergegeven. De Atlas Leefomgeving vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de kaarten van de Atlas Leefomgeving is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute.
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 14. Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving, projectlocatie ter hoogte van aanduiding 'i' (bron: Atlas Leefomgeving).



Conform de kaarten behorend bij Atlas Leefomgeving zijn op een afstand van minimaal circa 600 meter buisleidingen gelegen. In het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is niet nader op deze buisleidingen ingegaan. Aangezien buisleidingen een maximale inventarisatieafstand kennen van 580 meter vraagt dit voor de beoogde ontwikkeling niet om nadere aandacht.

Opgemerkt wordt dat in het geldende bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is opgenomen dat er sprake is van de volgende risicobronnen:

De N471

De N471 is een transportroute van gevaarlijke stoffen. De N471 verbindt de A20 met de N470, die aftakt op de A12. De DCMR hanteert als worst-case dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N471 vergelijkbaar is als over de Doenkade (N209). Hierdoor wordt uitgegaan van de volgende jaarintensiteiten die over de N471 worden vervoerd. In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het invloedsgebied van LPG bedraagt 325 meter. Binnen dit invloedsgebied is vanuit de cRNVGS een verantwoording noodzakelijk, indien sprake is van een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling is op een afstand van circa 570 meter van de N471 gelegen. De projectlocatie valt derhalve buiten het invloedsgebied van de N471. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

De N472 (Klapwijkseweg)

De projectlocatie is op een afstand van circa 65 meter van de Klapwijkseweg (N472) gelegen. In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het invloedsgebied van LPG bedraagt 325 meter. Binnen dit invloedsgebied is vanuit de cRNVGS een verantwoording noodzakelijk, indien sprake is van een toename

van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt. De ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van de transportroute. Volgens het geldende bestemmingsplan wordt het transport van LPG over de N472 voornamelijk bepaald door tankstation Van de IJssel (aan de Wilgenlaan 3). Het tankstation Van de IJssel, dat als inrichting geen relevante risicobron voor de projectlocatie betreft, heeft conform het geldende bestemmingsplan een doorzet van 999 m³. Voor een dergelijke doorzet wordt doorgaans een maximum van 70 leveringen per jaar gerekend. Een vuistregel stelt dat bij minder dan 500 transporten GF3 de drempelwaarde 100 personen per hectare bedraagt, wil er formeel sprake zijn van een groepsrisico. In het kader van het geldende bestemmingsplan is gezien de aanwezige bebouwing geconcludeerd dat formeel geen sprake van een groepsrisico. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat het transport van gevaarlijke stoffen een belemmering vormt voor de ontwikkeling. Een verantwoording wordt daarom niet nodig geacht. Opgemerkt wordt dat wordt voorzien in handmatig uitschakelbare ventilatievoorzieningen, zodat in geval van een calamiteit (gifwolk) deze kan worden uitgezet.

Rotterdam The Hague Airport

De Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft in het kader van omgevingsveiligheid een nieuw groepsrisicobeleid voor de luchthaven Rotterdam The Hague Airport (RtHA) vastgesteld. Het 'Groepsrisicobeleid vanwege luchtvaart in de omgeving van RtHA' (GBRA) vervangt daarmee het Interim-Toetsingskader Rotterdam Airport uit 2001. In het GBRA is een verantwoordingsgebied opgenomen dat zich gedeeltelijk strekt over de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH), Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Het verantwoordingsgebied is bepaald omdat daarbinnen meer kans is op een luchtvaartongeval dan daarbuiten. De projectlocatie is gelegen buiten het verantwoordingsgebied, zodat dit aspect niet om nadere aandacht vraagt.

Volgens het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de projectlocatie tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 30 m NAP en 40m NAP' van toepassing. Binnen deze aanduiding is het verboden om bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte. De bebouwing heeft conform het meest recente ontwerp (d.d. 19 november 2023) een nokhoogte van 11 meter. De toetshoogten in de vrijwaringszone worden derhalve niet overschreden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van

voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee woningen. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gevoelige bestemmingen. Vanwege de ligging nabij een gezoneerde weg is voor de ontwikkeling een akoestisch onderzoek benodigd. TecMaP heeft derhalve een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie ook bijlage 5) waarbij aandacht is besteed aan zowel de gezoneerde weg als ook de overig in de omgeving aanwezige wegen. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Klapwijkseweg bedraagt na aftrek minder dan 48 dB L_{den} . Dit betekent dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de woningen hoeft derhalve geen onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken en/of een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting van de overige niet-zoneplichtige wegen bedraagt na aftrek minder dan 48 dB L_{den} .
- De cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek zal in de orde van 55 dB L_{den} bedragen. Daarmee betreft het een redelijk tot matig akoestisch klimaat. Opgemerkt wordt dat hierbij is uitgegaan van een ruime inschatting van de te verwachten verkeersbewegingen over de beschouwde wegen.

Voor de twee-onder-een-kapwoning moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen mag daarbij maximaal 33 dB bedragen. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt voorgesteld een karakteristieke geluidwering van minimaal 22 dB te realiseren. Om dit te bewerkstellen zijn geen bijzondere bouwkundige voorzieningen noodzakelijk. De nadere uitwerking hiervan is verwerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Geconcludeerd wordt dat zowel in de woonvertrekken als de buitenverblijfsruimten (tuinen en terras) sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

4.9.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald het bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- Buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- Buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- Buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- Buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.¹ Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Conform het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” zijn er ter plaatse of in de nabijheid van de projectlocatie geen dubbelbestemmingen aanwezig voor kabels en leidingen.

Volgens de Hoogspanningnet Netkaart is de dichtstbijzijnde hoogspanningskabel op een afstand van circa 580 meter van de projectlocatie gelegen. Het betreft de ‘25 kV Delft 1-Berkel 2 kabel’. De kabel is onder de grond gelegen en heeft een dermate lage bedrijfsspanning, dat de beoogde ontwikkeling ruimschoots op voldoende afstand van deze kabel is gelegen.

¹¹¹ AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

4.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van twee woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de CIMLK-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 5 december 2023) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie wegmonitor 27375169_16007488		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2021	20,5	17,3	9,3
2030	15,5	15,3	7,7
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal in niet betekenende mate daaraan bijdragen en is daarmee niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Bureau Natuurzorg een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden (zie ook bijlage 1). De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel samengevat weergegeven.

Soortenbescherming

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Negatieve effecten op beschermde soorten worden daarom niet verwacht. Er zijn geen mitigerende maatregelen of vervolgonderzoeken benodigd. De wettelijke zorgplicht flora en fauna blijft daarentegen van kracht.

Gebiedsbescherming

In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat de beoogde werkzaamheden ter plaatse van de projectlocatie geen negatieve invloed hebben op de doelstellingen en functies van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Voor de volledigheid heeft MBH Consult een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie ook bijlage 4). Hieruit is gebleken dat het projecteffect zowel in de aanleg- als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

4.12.1 Algemeen

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op de opslag van munitie en/of explosieven is de 'Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van toepassing. In tegenstelling tot het Bevi is geen sprake van risicobenadering maar van een effectbenadering bij de opslag van munitie en/of explosieven. Per categorie explosieven zijn aan te houden afstanden onderscheiden. Kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen binnen deze afstanden niet aanwezig zijn.

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem niet gesprongen explosieven worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Lansingerland beschikt over een “Beleidsnota Niet gesprongen explosieven”. Bij het beleid is een risicokaart gevoegd waarin verdachte gebieden zijn aangewezen. Uit de betreffende kaart volgt dat de projectlocatie geen verdacht gebied betreft, zodat dit aspect verder niet om aandacht vraagt.

4.12.3 Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De gemeente Lansingerland heeft op 30 maart 2017 het paraplubestemmingsplan “Parapluperziening parkeernormering Lansingerland” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke “Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland”. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Lansingerland wordt conform de parkeernota onderverdeeld in ‘Bebouwde kom Lansingerland’ en ‘Rest Lansingerland’. De beoogde ontwikkeling is gelegen in de bebouwde kom. Voor de categorie ‘koop, twee-onder-één-kap’ geldt binnen de bebouwde kom een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. De gemeente Lansingerland heeft echter aangegeven dat per woning 2,2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte 4,4 parkeerplaatsen.

In de parkeernota is opgenomen dat een parkeerplaats op eigen terrein niet voor 100% meegeteld mag worden bij de bepaling van het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen in een gebied. De beoogde woningen hebben elk een eigen oprit zonder garage. Dit betekent dat iedere parkeerplaats maar meetelt voor 0,8 parkeerplaatsen. Ter plaatse van beide woningen worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Aangezien de gebruiksfactor hiervan 0,8 betreft wordt daarmee rekening houdend voorzien in 2,4 parkeerplaatsen bij iedere woning. Hiermee wordt aan het van toepassing zijnde beleid voldaan. Opgemerkt wordt dat hiermee ook aan de voorwaarde uit het geldende bestemmingsplan wordt voldaan dat per woning moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Voor rij- en vrijstaande woningen geldt er een kencijfer van 1 fietsparkeerplaats per kamer. De beoogde woningen zullen elk over 4 kamers beschikken (woonkamer + 3 slaapkamers). Dit resulteert in een fietsparkeernorm van 4 fietsparkeerplaatsen per woning. Voor de gehele ontwikkeling dienen derhalve 8 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hier zal op het eigen terrein in worden voorzien door bijvoorbeeld een schuur te realiseren. De exacte situering van de schuur wordt nog nader uitgewerkt.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij zijn de volgende uitgangspunt gehanteerd: hoofdgroep wonen – matig stedelijk – rest bebouwde kom: 2 x koop, huis, twee-onder-één-kap.

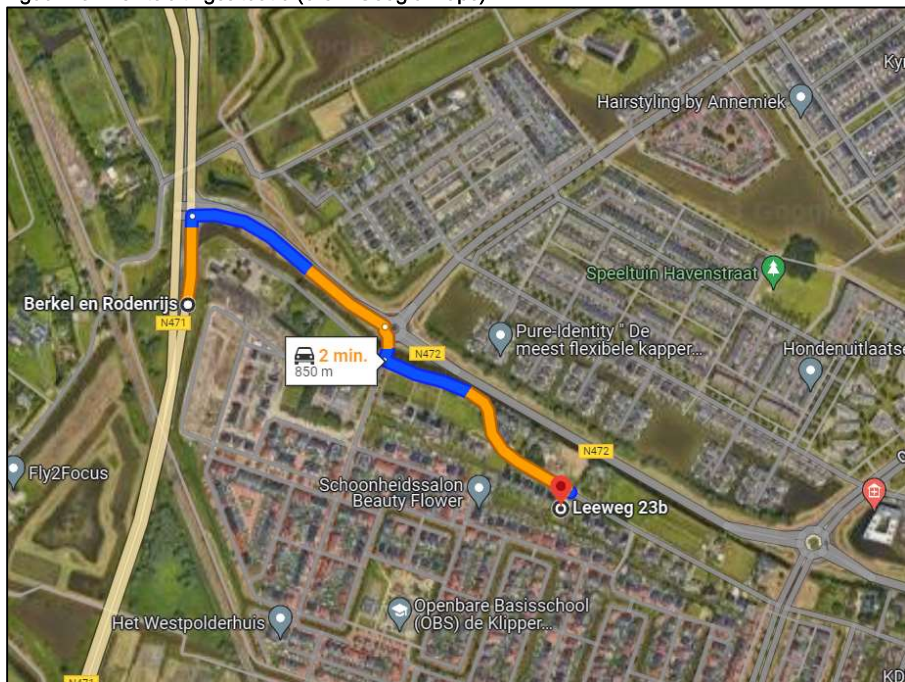
Voor dergelijke functies geldt een bandbreedte van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning. De twee te realiseren woningen resulteren derhalve gezamenlijk in minimaal 14,8 en maximaal 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gemiddeld bedraagt de verkeersaantrekkende werking 15,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Opgemerkt wordt dat het voormalig gebruik van de projectlocatie ook een verkeersaantrekkende werking kent. Daar wordt in voorliggende rapportage voornamelijk geen rekening mee gehouden.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Leeweg. De provinciale weg N471 is binnen twee minuten te bereiken, zie figuur 15. Hier vandaan kunnen de rijkswegen A13 en A20 bereikt worden. De projectlocatie is goed te bereiken voor het langzaam verkeer (fiets en te voet) en met het openbaar vervoer. Binnen 600 meter afstand zijn twee bushaltes aanwezig. Daarvandaan vertrekken elk half uur bussen naar Delft, Berkel Westpolder en Rotterdam Station Noord. Op 1 kilometer afstand is metrolijn E Slinge – Den Haag Centraal gelegen. Vanaf deze halte rijden elke tien minuten metro's naar Rotterdam en Den Haag.

Figuur 15. Ontsluitingssituatie (bron: Google Maps).



4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Wettelijk kader

Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Nationaal:
 - Nationaal Water Programma 2022-2027;
 - Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
 - Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Omgevingswet

Provinciaal:

- Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027;
- Omgevingsvisie Zuid-Holland;
- Zuid-Hollandse omgevingsverordening.

Regionaal:

- Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland Zuid.

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerprogramma van Delfland 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland met een brede blik naar de watertaken (waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering) van Delfland gekeken vanuit het perspectief van de leefomgeving. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld en daarna regelmatig geactualiseerd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de handreiking aangepast naar de Handreiking weging van het waterbelang voor gemeenten. De handreiking is specifiek geschreven voor plannen voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de weging van het waterbelang. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke en provinciale regelgeving.

Met de weging van het waterbelang wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in planvorming in de fysieke leefomgeving. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Standstill-beginsel (thema: Voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie.

Klimaatadaptatie

Delfland houdt bij de berekening van de wateropgave rekening met het te verwachten effect van de klimaatverandering in 2050 op de neerslag. Dit aandeel van de wateropgave is afleesbaar in de berekening met de 'Watersleutel'.

Delfland, de gemeente en de initiatiefnemer zijn allen ondertekenaars van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en houden de uitgangspunten daarvan aan. In voorliggende onderbouwing is reeds beschreven op welke wijze aandacht wordt besteed aan het aspect klimaatadaptatie, zie bijvoorbeeld paragraaf 1.2.

4.14.3 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 15 augustus de watersleutel ingevuld ([Watersleutel \(hhdelfland.nl\)](https://watersleutel.hhdelfland.nl)). Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij mogelijk belang heeft bij de plannen. Vooruitlopend op het invullen van de watersleutel is het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Daarover heeft vervolgens overleg plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie. Hierna wordt dit nader toegelicht.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo weinig mogelijk toegepast. Wanneer ze worden toegepast zal het gaan op gecertificeerde bouwmaterialen, zodat dit geen negatief effect heeft op het hemelwater. Gezien voorgaande heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Ter plaatse van de projectlocatie is reeds sprake van verharding. De verharding op eigen kavel bedraagt in de huidige situatie 560 m². In de beoogde situatie bedraagt de verharding ter plaatse van de projectlocatie 440 m² voor de woningen en inritten en circa 50 m² voor de beoogde tuininrichting terrassen en 30 m² voor de beoogde tuinhuis/schuur. Daarmee bedraagt het totaal verhard oppervlakte in de nieuwe situatie 600 m². Zie voor de huidige en toekomstige situatie ook figuur 16.

Figuur 16. Huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts) voor wat betreft het verhard oppervlakte (Bron: Aannemersbedrijf Van Berkel, d.d. 22 december 2023)



Voor de ontwikkeling is de watersleutel ingevuld ([Watersleutel \(hhdelfland.nl\)](https://watersleutel.hhdelfland.nl)). Daarin zijn bovenstaande uitgangspunten ingevuld en is rekening gehouden met de daadwerkelijke hoogte van het gemiddelde maaiveld (- 5.2 m in de huidige situatie en -4,7 m in de toekomstige situatie).

Uit de watersleutel volgt dat sprake is van een compensatieopgave van 9,7 m³ (zie bijlage 7). 2,6 m³ daarvan is waterberging ten behoeve van de ontwikkeling en 7,1 m³ is ten behoeve van de klimaatdoelstellingen. Met de gemeente en hoogheemraadschap heeft afstemming plaatsgevonden over de wijze waarop in deze compensatieopgave wordt voorzien. Daarbij is gesproken over het creëren van extra oppervlaktewater of het realiseren van opslagcapaciteit op eigen terrein. De gemeente en hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het realiseren van extra opslagcapaciteit op het terrein wat hen betreft akkoord is. Daar wordt in voorzien door op en/of onder het terrein opslagtanks te realiseren. De capaciteit zal evenredig over de twee woningen worden verdeeld. De opslagtanks zijn bedoeld om het water op te slaan en zullen voorzien worden van de mogelijkheid om het hemelwater direct op open water af te voeren. De opslagvoorziening zal niet worden aangesloten op het (vuilwater)riool. De opslagtanks zullen voldoen aan de vasthoudmaatregelen die daarvoor door het hoogheemraadschap worden gehanteerd en zoals ze zijn vastgelegd in de "Richtlijn compensatie verharding". Hemelwaterafvoer (HWA) van het dak van de woning zal opgevangen worden in opslagtanks. Het hemelwater wat op de bestrating neerkomt zal in het omliggende groen opgenomen worden. De watertank zal een opslag behelzen welke uit de watersleutel is doorgerekend. Dit komt op minder dan 5.000 liter water / woning. In totaal is de benodigde opslagcapaciteit voor de ontwikkeling namelijk 9.700 liter water (zie ook bijlage 7 watersleutel).

De HWA van het dak van de woning zal aangesloten worden op de watertank (vrij verval). De afvoer van de watertank vindt plaats met een geknepen afvoerleiding welke loost op het oppervlaktewater welke aan de achterzijde van het kavel is gelegen. Dit zorgt ervoor dat het water binnen 24-48 uur vertraagt wordt afgevoerd.

Voor wat betreft de grondwaterstand wordt opgemerkt dat de bodem van de opslagvoorziening is gelegen boven de grondwaterstand, zodat dit niet tot knelpunten leidt. Daarbij wordt voldaan aan de eis om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 meter. Elke 3 jaar zal de werking van de afvoer gecontroleerd worden door eigenaar middels een inspectie van de werking van de afvoer bij een gevulde tank. Daarnaast zullen maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de voorziening dicht slijbt. Op deze manier wordt ervoor zorggedragen dat de opslagvoorziening niet overstroomt, maar daadwerkelijk middels de geknepen afvoerleiding het water vertraagt kan afvoeren.

Ter illustratie zijn hieronder twee afbeeldingen opgenomen van mogelijke opslagvoorzieningen waaraan wordt gedacht.



Beschermde gebieden

Conform de Leggerkaart van het Hoogheemraadschap van Delfland is de projectlocatie niet binnen een beschermd gebied gelegen, zie ook figuur 17. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling. Desondanks dient rekening te worden gehouden met de beschermingszone van het naastgelegen oppervlaktewaterlichaam. Aangezien het onderhoud van het betreffende oppervlaktewater plaatsvindt vanaf het water heeft de ontwikkeling hier geen invloed op.

Figuur 17. Uitsnede Leggerkaart (bron: Hoogheemraadschap van Delfland).



Riolering

De riolering zal worden aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse van de projectlocatie.

4.14.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd in bijlage 6. Op basis van de aanmeldnotitie kan het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Leeweg zal een overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft op 16 december 2023 een overleg plaatsgevonden met omwonenden. Tijdens dit overleg zijn de kavelstudie, plattegronden en tekeningen besproken. De omwonenden hebben enthousiast op het plan gereageerd.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel de bestaande bebouwing nabij de Leeweg 23 in Berkel en Rodenrijs te slopen en daarvoor in de plaats twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapper te realiseren. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.