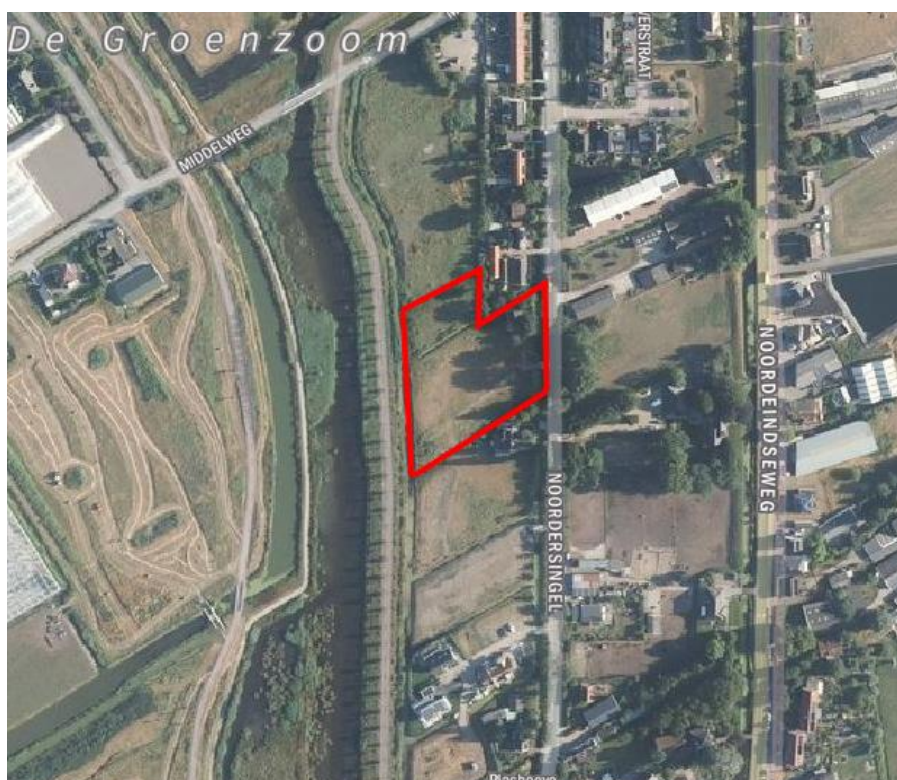


Wijzigingsplan “Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43”



Wijzigingsplan “Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1621.BP0165W02-VAST
Projectnummer:
190382

Planstatus

Datum:
7 juli 2020

Status:
Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit wijzigingsplan	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving huidige situatie en plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria	10
2.3	Planbeschrijving	14
2.4	Toetsing aan wijzigingsregels	15
2.5	Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	20
2.6	Conclusie toetsing aan wijzigingsregels en de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	22
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	29
4	Milieu- en omgevingsaspecten	36
4.1	Milieueffectrapportage	36
4.2	Bedrijven en milieuzonering	36
4.3	Geluid	40
4.4	Bodem	41
4.5	Luchtkwaliteit	44
4.6	Externe veiligheid	46
4.7	Water	49
4.8	Archeologie	54
4.9	Cultuurhistorie	55
4.10	Natuur	57
4.11	Verkeer en parkeren	58
4.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	59
4.13	Duurzaamheid	59
5	Juridische toelichting	60
6	Economische haalbaarheid	61

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.1	Overleg	62
7.2	Zienswijzen	62
7.3	Conclusie	62

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1 Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel tussen 41 en 43, SAB, 22 februari 2020
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Noordersingel tussen 41 en 43, SAB, 12 februari 2020
- Bijlage 3 Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 41-43 te Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 13 augustus 2019
- Bijlage 4 Verkennend, aanvullend en nader bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 41-43 te Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 15 oktober 2019
- Bijlage 5 Watervergunning Hoogheemraadschap van Delfland, 8 oktober 2019
- Bijlage 6 Natuurtoets Noordersingel 41 Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 5 juni 2019
- Bijlage 7 Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43", Gemeente Lansingerland, 28 april 2020
- Bijlage 8 Coördinatiebesluit Noordersingel tussen 41 en 43, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 7 februari 2020
- Bijlage 9 M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordersingel tussen 41 en 43, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 28 april 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lansingerland wil in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling de bouw van een woning mogelijk maken op het perceel gelegen tussen Noordersingel 41 en 43 in Berkel en Rodenrijs. De geplande ontwikkeling is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan “Groenzoom” is opgenomen.

Het bestemmingsplan “Groenzoom” voorziet in de mogelijkheid 42 Ruimte voor Ruimte kavels voor woningen te realiseren. In het gebied de Groenzoom is veel glastuinbouw en andere (bedrijfs)bebouwing gesaneerd zodat dit gebied herontwikkeld kon worden tot recreatie- en natuurgebied. Om deze ontwikkeling te bekostigen verkoopt de gemeente kavels ten behoeve van woningbouw. De woningen kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Ten behoeve hiervan is het plangebied van het bestemmingsplan “Groenzoom” in meerdere zones (kavels) onderverdeeld waarop ontwikkeld kan worden. Op deze kavels kunnen ook bestaande woningen aanwezig zijn. Elke zone is in het bestemmingsplan opgenomen met een op zichzelf staande aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in.

De geplande ontwikkeling van voorliggend wijzigingsplan ligt binnen een zone waarvoor in het bestemmingsplan “Groenzoom” een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundige principes opgesteld in de vorm van een 'Stedenbouwkundig raamwerk'¹ die als bijlage bij het bestemmingsplan “Groenzoom” is gevoegd. De principes uit het raamwerk zijn vertaald in de wijzigingsregels.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de ontwikkeling van de woning op het perceel tussen Noordersingel 41 en 43 in Berkel en Rodenrijs mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

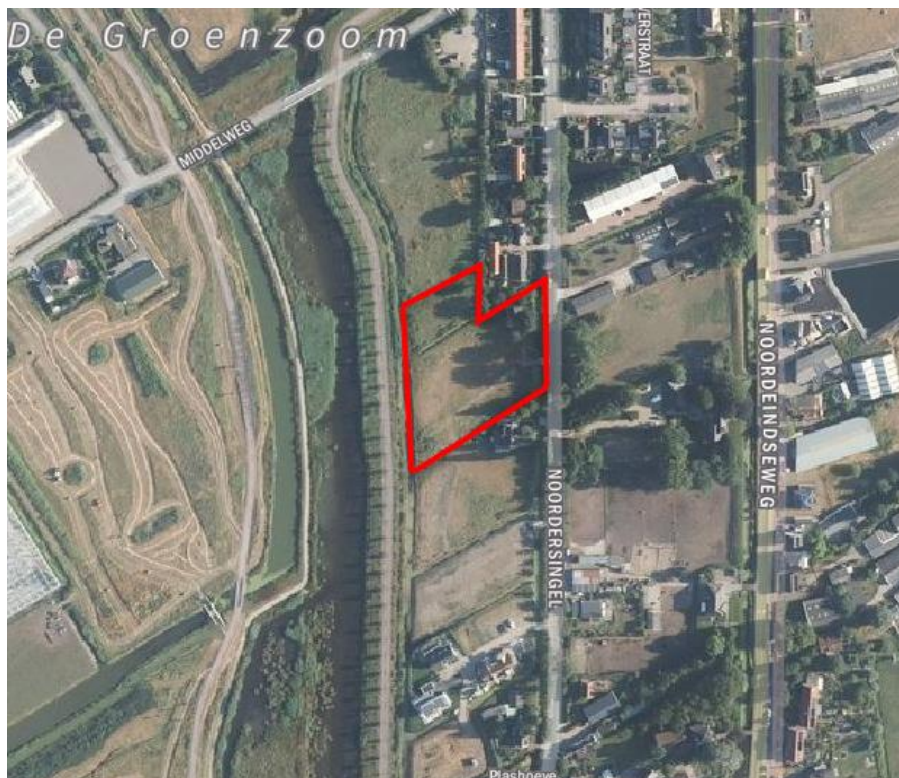
Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en bestaat uit een agrarische schuur en een (paarden)wei. De oostelijke grens van het plangebied is de Noordersingel en in het westen grenst het plangebied aan het recreatie- en natuurgebied De Groenzoom. Ten noorden van het plangebied bevinden zich kleinschalige woningen met bijbehorende tuinen in het bebouwingslint van de Noordersingel. Ten zuiden is een vrijstaande kleinschalige woning gesitueerd. Aan de overkant van de Noordersingel zijn een agrarisch bedrijf en agrarische gronden gelegen.

¹ “Stedenbouwkundig raamwerk”, Bovenberkel II - Lansingerland, Stijlgroep 11 september 2017.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit wijzigingsplan weergegeven.



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



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

Wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43"

Toelichting

Vastgesteld

1.3 Onderdelen van dit wijzigingsplan

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

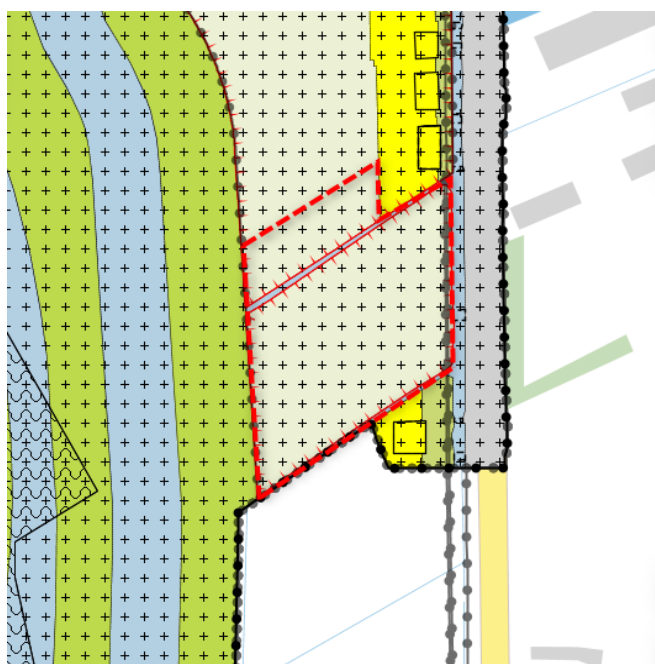
Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld.

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Groenzoom" dat door de gemeenteraad op 30 november 2017 is vastgesteld en op 31 oktober 2019 gewijzigd is vastgesteld. Dit besluit volgt op de tussenuitspraak (bestuurlijke lus) van 26 juni 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch - Weide', 'Water' en er geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Tevens geldt er voor het plangebied de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A'.



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

Wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43"

Toelichting

Vastgesteld

Agrarisch - Weide

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

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder voorzieningen van algemeen nut, oevers en beschoeiingen.

Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m².

Wetgevingzone - wijzigingsgebied A

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A' afzonderlijk zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of de bestemming 'Tuin - Landschapswaarden' met inachtneming van randvoorwaarden.

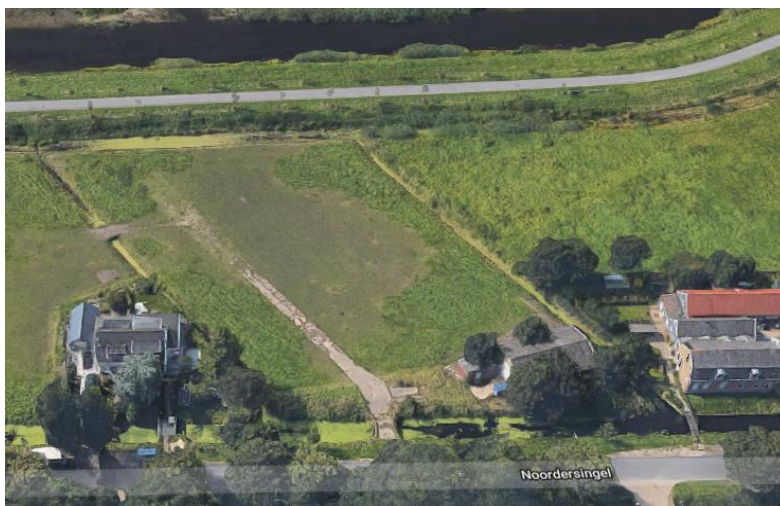
2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs aan de Noordersingel aan de rand van recreatie- en natuurgebied De Groenzoom. De Noordersingel is een bebouwingslint in het landelijk gebied en loopt evenwijdig aan het hoger gelegen bebouwingslint Noordeindseweg. Het lint loopt van de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs tot bijna aan de grens met de gemeenten Pijnacker – Nootdorp en Zoetermeer in het noorden en ligt op enige afstand van de provinciale weg N470. De Noordersingel is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. De oostzijde van het lint kent een grote variëteit aan functies en voor- en achterkanten en is de afgelopen decennia vermengd met projectmatige verkavelingen. Enkele plekken zijn nog onbebouwd gebleven en laten het daarachter gelegen hogere lint van de Noordeindseweg zien. De westzijde van het lint bestaat veelal uit kleinschalige, oorspronkelijk bedrijfsmatige woonbebouwing, afgewisseld met een paar aaneengesloten lage rijen arbeiderswoningen. Er is een groot onderscheid tussen de directe kleinschalige eerstelijnsbebouwing aan het lint en de grootschaligheid van het daarachter liggende slagenlandschap. Naast de kleinschalige woonbebouwing bevinden zich in het lint diverse vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met grote tuinen. De woningen kunnen bereikt worden door een overgang over de afwateringssloot (brug of dam).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 6000 m² en ligt ten westen van de Noordersingel tussen de woonpercelen Noordersingel 41 en 43. Het bestaat uit (paarden)weidegrond en een agrarische schuur. De schuur is direct aan de Noordersingel gelegen. Rondom de schuur staan enkele halfhoge bomen. Het plangebied wordt in het zuiden, westen en oosten omringd door een watergang. Een dam over de watergang langs de Noordersingel geeft toegang tot het plangebied. Vanaf deze dam loopt een betonpad door het weiland. In het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt een watergang die in verbinding staat met de watergangen die het plangebied omringen.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)



Zicht vanaf de Noordersingel in noordwestelijke richting (bron: Google Maps)



Zicht vanaf de Noordersingel in westelijke richting (bron: Google Maps)



Noordersingel in noordelijke richting (bron: Google Maps)



Noordersingel in zuidelijke richting (bron: Google Maps)

2.2 Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria

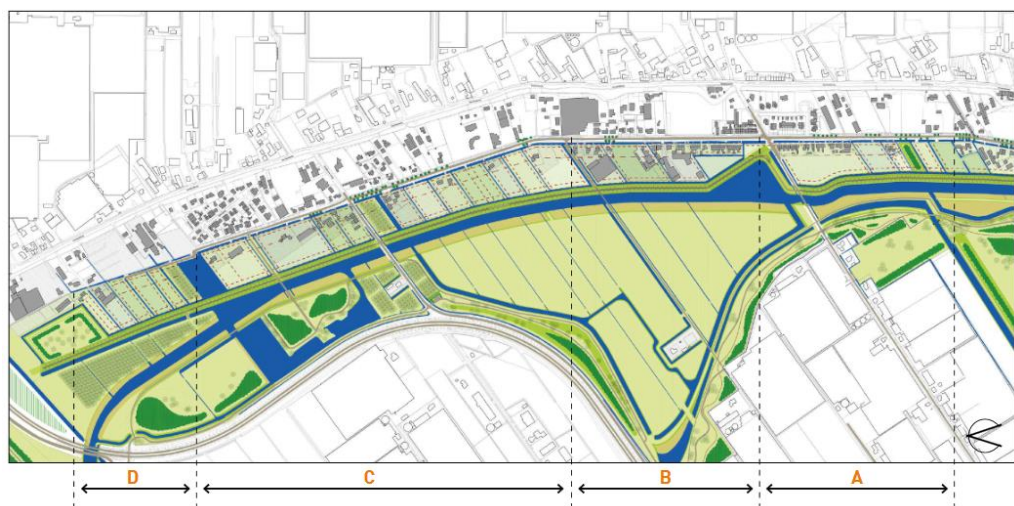
Stedenbouwkundig Raamwerk

Voor de ontwikkeling van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen waarin het bestemmingsplan “Groenzoom” voorziet zijn stedenbouwkundige principes opgesteld in de vorm van een Stedenbouwkundig Raamwerk die als bijlage bij het bestemmingsplan “Groenzoom” is gevoegd.

Om de overgang tussen stad en landschap zo veel mogelijk te versterken, is gekozen voor een strategie, waarbij de openheid van het lint Noordersingel naar het noorden steeds meer toeneemt, net als de maat en schaal van het landschap.

Het belangrijkste uitgangspunt bij ontwikkeling van het gebied is dat het landschap leidend is. De inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom, de mogelijkheden voor ontsluiting en de structuur van de Groenzoom. De verkaveling in het plangebied wordt bepaald door de bestaande waterstructuur. De kavels met (toekomstige) bebouwing zal deze slagenstructuur volgen en is geënt op het bebouwingslint de Noordersingel. De ontsluiting zal dan ook via dit lint middels nieuwe inritten met bruggen mogelijk gemaakt worden.

De intensiteit van de bebouwing aan de Noordersingel is in de huidige situatie niet overal gelijk. Het zuidelijke gedeelte, waarin het plangebied ligt, kent een relatief gesloten bebouwing. Richting het noorden wordt de bebouwing steeds meer open. Dit verloop is gebaseerd op de nabijheid van de dorpskern Berkel en Rodenrijs, waar de bebouwingsdichtheid het hoogst is. De intensiteit van de bebouwing is onderverdeeld in (A) gesloten lint, (B) half open lint, (C) open lint en (D) enclave. Het onderhavig plangebied ligt in het gesloten lint (A).



Bebouwingsintensiteit Noordersingel, bron: Stedenbouwkundig Raamwerk, Stijlgroep, 11 september 2017

Het verschil in bebouwingsdichtheid geeft aanleiding om per deelgebied andere stedenbouwkundige voorwaarden voor herontwikkeling te formuleren. Het principe is dat gezien van de kern Berkel en Rodenrijs de dichtheid steeds verder afneemt. Het aantal woningen dat per kavel is toegestaan ligt in deelgebied A het hoogst en neemt dan af. In deelgebied D echter is een ‘enclave’ mogelijk en ligt de dichtheid hoger. Per

intensiteit zijn in het raamwerk aparte regels opgenomen voor de uitwerking/ontwikkeling van de kavels.

De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint. In het algemeen geldt dat de schaal van de eerstelijns bebouwing (bebouwing die grenst aan de Noordersingel) kleinschaliger zou moeten zijn dan de tweedelijnsbebouwing. Het dorps, kleinschalige karakter van het lint blijft zodoende behouden. In de tweedelijns bebouwing is ruimte voor een groter bouwvolume. Belangrijk is dat een afstand tot de zijdelingse slootjes steeds onbebouwd en onbeplant blijft. De ontwikkelingsmogelijkheden moeten gezocht worden in een bebouwingstrook daartussen, de diepte in. Zodoende blijft een doorzicht naar het achterland behouden. Ook een strook van 10 m ten opzichte van de westelijke sloot moet onbebouwd blijven, om een buffer met de Groenzoom te creëren.

Eerstelijnsbebouwing

De eerstelijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en nokhoogte. Ze volgen de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. De materialisatie is traditioneel gemêleerd metselwerk met een dakbedekking van gebakken dakpannen en incidenteel een rieten dak. Het kleurgebruik is terughoudend, dorps en landelijk. De woning staat vrij op de kavel maar kent een duidelijke richting, parallel of haaks op het lint, met een eigen (duiker-) brug ontsloten vanaf het lint. De voortuin is groen en draagt zo bij aan het groene karakter van het groene lint.

Tweedelijnsbebouwing

Achter de (bedrijfs)woningen, op het achtererf in de tweede lijn, stonden of staan nog de loodsen en kassen, die nog tijdelijk in gebruik zijn. Met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zullen deze verdwijnen en mogelijk plaats maken voor woningen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaalsprong tussen de bedrijfswoningen en de gebouwen die daar achter staan. Daarom is gekozen voor een grotere maat en schaal van de bouwvormen in de tweede lijn. Het volume is tot een factor 4 groter, waarbij ook de nokhoogte en het oppervlak mee vergroot zijn. Ook hier bestaat het uit de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. Vanwege de grootte van het volume volgt de richting van de bouwvorm de richting van het landschap. Voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens is van belang om de doorzichten bij de kavelsloten over de volle diepte van de kavels te kunnen behouden. De ontsluiting van de tweedelijnsbebouwing verloopt via het gedeeld erf aan de zijde van het lint, of via een bestaande zijweg. Het materiaal en kleurverloop van de bebouwing vertoont directe verwantschap met de voormalige loodsen en kassen: ingetogen, terughoudend kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.

Op basis van bovenstaande karakteristieken is er een vertaling gemaakt naar stedenbouwkundige regels per kavel welke vervolgens vertaald zijn in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan “Groenzoom”. Aangezien in het planologisch juridisch kader van het bestemmingsplan niet alle ruimtelijke uitwerkingen vastgelegd zijn, is ervoor gekozen om aanvullende handvatten mee te geven voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woningen in de vorm van gebiedsgerichte criteria². Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt tevens aan deze gebiedsgerichte criteria getoetst. Hieronder worden de gebiedsgerichte criteria kort genoemd. Voor het volledige document wordt verwezen naar de bijlage.

Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria bestaan uit regels ten aanzien van kavelrichtlijnen, oriëntatie van de bebouwing, de ontsluiting van de kavels en de watercompensatie. Daarnaast worden verschillende richtlijnen per thema meegegeven die de toekomstige initiatiefnemers een handvat bieden in hun proces tot inpassing van de woning in haar landschappelijk context.

Kavelrichtlijnen

Om de ruimtebenutting en indeling op de kavels langs het lint te kunnen begeleiden en in te passen in het landschapsbeeld van de bestaande en toekomstige Noordersingel zijn de volgende richtlijnen meegegeven voor het gehele plangebied:

- vanuit de bestaande waterlijnen gelden de volgende afstanden tot aan de bebouwing:
 - 6 meter vanaf de waterlijn langs het lint
 - 6 meter vanaf de zijdelingse perceelsslotsen
 - 10 meter vanaf de waterlijn achter de kavels
- alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijsbebouwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijsbebouwing.

Oriëntatie van de bebouwing

- De eerstelijsbebouwing staat haaks op het lint of parallel aan de richting van het landschap;
- de tweedelijsbebouwing staat parallel aan het landschap.

De ontsluiting van de kavels

De ontsluiting van de woonkavels op de slagen aan het lint, verlopen via een (gezamenlijke) toegang vanaf het lint, of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom.

Watercompensatie

De wijze van watercompensatie (voor het toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling) wordt dwingend voorgeschreven om de landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Hierdoor versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en wordt de waterkwaliteit in het gebied verhoogd.

² Landschappelijke inpassing, Bovenberkel II - Lansingerland, Stijlgroep, 11 september 2017.

Behoud van bestaande kwaliteiten en rechten

Om de kwaliteit van de bestaande woningen langs het lint te beschermen, zijn er richtlijnen opgenomen om enerzijds het minimale vrije zicht en de ruimte rond de bestaande kavels te verzekeren, als ook de bestaande woning de ruimte te bieden om uit te breiden.

- de afstand van tweedelijsbebouwing tot aan de achtergrens van de bestaande kavels aan het lint bedraagt tenminste 10 meter
- de afstand van tweedelijsbebouwing tot aan de achtergevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) aan het lint bedraagt tenminste 20 meter

Oevers en oeverbeplanting

Vanuit het oogpunt van een landschappelijke inpassing en een natuurlijk beeld, op de overgang van stad en het landschap van de Groenzoom, is een groene natuurlijke oeverinrichting gewenst. Voor een natuurlijke oever zijn de hellingshoek en de gradienten van belang voor de mogelijkheden voor flora en fauna om te ontwikkelen.

Parkeren

Bij een ontwikkeling van vrije kavels in deze markt hoort een parkeeropgave, waarbij wordt uit gegaan van tenminste 2 auto's per woning. Bij de realisatie van de woningen wordt de parkeeropgave opgelost op eigen terrein. De auto op het eigen erf is vanaf het lint aan het straatbeeld onttrokken. Dit gebeurt door het parkeren op eigen erf pas toe te laten achter de rooilijn van de eerstelijsbebouwing. Dit kan in de open lucht of in een gebouwde vorm.

Bomen en erfafscheiding

Bij woningen is er de vanzelfsprekende behoefte om een deel van de tuin zichtbaar af te schermen voor inkijk van anderen. Er is gezocht naar een palet aan groene en natuurlijke ingrediënten, die gebruikt kunnen worden om de kavel in te richten en aan te kleden. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen het beeld langs het lint en daarachter. Met name langs het lint is een afwisselend en open karakter een belangrijk beeld om te versterken. Daarom wordt aan de voorzijde van de woning een tuininrichting geadviseerd met lage beplanting en enkele losstaande bomen. Hiermee wordt het open beeld versterkt en de woonfunctie benadrukt. De groene erfafscheiding bestaat uit een lage beplanting.

De basis van de architectuur

De bouwvorm

De basis voor de bouwvorm in de eerste lijn is het kleinschalige vrijstaande woonhuis van één laag en een kap, haaks of parallel aan het lint. In de tweede lijn mag grootschaliger worden gebouwd, maar bestaat de bouwvorm eveneens uit een rechthoekig gebouw, met een lage goot maar een hogere nokhoogte. De richting van de bouwvorm ondersteunt de richting van het landschap. In de tweede lijn kan door het grotere grondvlak en de hogere nokhoogte een groter volume worden neergezet. Dit kan uit slechts één woning bestaan, maar ook uit een samenstelling van twee of meer woningen.

De dakvorm

De basis van zowel de eerstelijs- en tweedelijsbebouwing kent een zadeldak als dakvorm met een lage gootlijn. Hierop zijn evenwel varianten toepasbaar.

2.3 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om in het plangebied een woning met buitenzwembad en grondgebonden zonnepanelen te realiseren en de aanwezige schuur te slopen.

Het hoofdgebouw (de woning) heeft een oppervlakte van 330 m² (exclusief vergunningsvrije uitbouwen) en is opgebouwd uit een drietal aan elkaar geschakelde volumes die allen een kapvorm hebben. Hierdoor krijgt de woning een kleinere schaal en wordt aansluiting gezocht op de maat en schaal van de tweedelijsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel.

Het hoofdgebouw bevindt zich op een afstand van 24 meter van de Noordersingel. Dit komt de ruimtelijke functionaliteit van het perceel ten goede. Doordat in de eerstelijns geen bebouwing wordt geplaatst krijgt de Noordersingel op deze plek een groen karakter in de vorm van een diepe voortuin. De voortuin is een groene kamer aan de Noordersingel en versterkt daarmee het groene open en afwisselende karakter van het historische lint. Dit is belangrijk omdat het groene karakter van de Noordersingel als gevolg van de extra (woon)bebouwing in de afgelopen 20 jaar onder druk is komen te staan.

De watergang die door het plangebied loopt wordt gedeeltelijk gedempt en naar het noorden verlegd en wordt daarmee de nieuwe noordgrens van het perceel.

Ten westen van het hoofdgebouw wordt een zwembad gerealiseerd en tevens zullen er grondgebonden zonnepanelen worden aangebracht op het perceel. De grondgebonden zonnepanelen zelf hebben een oppervlak van maximaal 50 m², een beperkte hoogte (maximaal 1 meter) en zijn bedoeld om de woning te voorzien van duurzaam opgewekte energie. Vanwege de beperkte hoogte zullen de zonnepanelen vanuit de openbare ruimte (het wandel/fietspad langs de Groenzoom) niet zichtbaar zijn en zal men er op de aangrenzende percelen geen hinder van ondervinden.

Het perceel krijgt een groene inrichting wat bijdraagt aan het groene parkachtige karakter van de aangrenzende Groenzoom. De groene inrichting is geborgd in het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd.

Het perceel blijft ontsloten op de Noordersingel en er wordt een oprijlaan gerealiseerd met begeleidende bomen en halfverharding. De strook direct langs de Noordersingel krijgt lage beplanting. De strook grenzend aan de Groenzoom in het westen van het plangebied wordt ingericht met knotwilgen en een natuurlijke oever met water en oeverplanten.

Op de volgende afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.



Inrichting plangebied (Bron: M. van der Spekgroep BV)

2.4 Toetsing aan wijzigingsregels

In voorliggend plan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.4 en de Algemene wijzigingsregels ex artikel 33.1 uit het geldende bestemmingsplan "Groenzoom". Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A' afzonderlijk het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of 'Tuin - Landschapswaarden' onder de volgende voorwaarden:

- ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 7 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijsbebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
 - per aanduiding maximaal 5 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijsbebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
 - ter plaatse van alle aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd, gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit plan;

Bij onderhavig wijzigingsplan wordt 1 bouwvolume toegestaan in de tweedelijns bebouwing. Het bestaande bouwvolume in de vorm van de schuur in de eerste lijn wordt gesloopt. Het plan voldoet daarmee aan bovengenoemde voorwaarden.

b een bouwvolume in de eerste lijn bestaat uit maximaal 1 woning en een bouwvolume in de tweede lijn uit maximaal 4 woningen;

Het bouwvolume in de tweede lijn dat met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt bestaat uit 1 woning. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

c de oppervlakte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 120 m² en van een bouwvolume in de tweede lijn 300 m²;

Onderhavig wijzigingsplan maakt een oppervlakte van het bouwvolume in de tweede lijn van 330 m² mogelijk. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Algemene wijzigingsregels ex artikel 33.1 uit het bestemmingsplan "Groenzoom" voor het wijzigen van het oppervlak van het bouwvlak met niet meer dan 20%. In onderhavig geval wordt deze wijzigingsregel niet voor de maximale 20% toegepast, maar voor 10%. Stedenbouwkundig gezien is er geen bezwaar tegen dit grotere oppervlak omdat het plangebied een oppervlakte heeft van circa 6000 m² en het bouwvolume met een oppervlakte van 330 m² slechts 5,5% van deze oppervlakte in beslag neemt. Zelfs als de overige (deels vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken daarbij opgeteld worden, zal de bebouwingsdichtheid vergeleken met andere vrije kavels in de tweede lijn laag zijn. Het grotere bouwvolume gaat dus niet ten koste van de groene uitstraling van de Groenzoom en de Noordersingel.

d de inhoud van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 700 m³ (aan- en uitbouwen niet meegerekend) en van een bouwvolume in de tweede lijn maximaal 2.000 m³ (aan- en uitbouwen niet meegerekend);

Het bouwvolume dat met onderhavig wijzigingsplan in de tweede lijn mogelijk gemaakt wordt heeft een inhoud van circa 2.180 m³. Aangezien het oppervlak met 10% vergroot is en dat stedenbouwkundig geen bezwaar is, zie onder c, is het logisch dat ook de inhoudsmaat toeneemt. Ook dat is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk. Aangezien de toename minder is dan 10% zal bij de verlening van de omgevingsvergunning hiervoor de algemene afwijkingsregel van 10% worden toegepast. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

e de ontsluiting van de woonkavels verlopen via een gezamenlijke toegang, in beginsel vanaf het lint of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom (voor de mogelijkheid tot ontsluiting van meerdere kavels achter een aaneengesloten lintbebouwing is een eigen interne ontsluitingsstructuur mogelijk; dit geldt alleen voor het plandeel tussen Meerweg en Middelweg);

Onderhavig plan wordt ontsloten op de Noordersingel en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

f de goothoogte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 7 m; de goothoogte van een bouwvolume in de tweede lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 10 m;

De goothoogte van het hoofdgebouw is 4 m en de bouwhoogte 9,8 meter. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

g de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

Het bouwvolume is opgebouwd uit een drietal aan elkaar geschakelde volumes die allen een kapvorm hebben. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de maat en schaal van de tweedelijsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel. De drie volumes voldoen aan bovengenoemde voorwaarde.

h de dakrichting van een bouwvolume in de eerste lijn ligt parallel aan het lint of haaks daarop en de dakrichting van een bouwvolume in de tweede lijn ligt parallel aan het landschap;

De dakrichting van het hoofdgebouw ligt parallel aan het landschap en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

i een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan; de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

Het hoofdgebouw heeft verschillende zadeldaken met een maximale dakhelling van 50°, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde.

j het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 6000 m² en het bouwvolume neemt met een oppervlakte van 330 m² ongeveer 5,5% van deze oppervlakte in beslag. Indien de overige (deels vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken waaronder de grondgebonden zonnepanelen met een oppervlakte van 50 m² daarbij opgeteld worden dan zal het bebouwingspercentage niet boven de 25% uitkomen. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarde.

k er dient een afstand van ten minste 6 m van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel te worden aangehouden, alsmede een afstand van ten minste 6 m tot de waterlijn langs de zijdelingse perceelsgrenzen; tevens dient een afstand van ten minste 10 m van de achterste bebouwing tot de sloot ten westen daarvan te worden aangehouden;

De afstand van de voorste bebouwing (hoofdgebouw) tot aan de waterlijn langs de Noordersingel bedraagt 24 m. De afstand van de bebouwing (hoofdgebouw) tot de waterlijn langs de zuidelijke perceelsgrens bedraagt ca 20 m. Om de genoemde afstanden te garanderen wordt langs de watergangen een tuinbestemming gelegd met de aanduidingen 'landschappelijke waarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' met de vereiste breedte, zodat binnen deze zone ook geen bijbehorende bouwwerken, zoals de grondgebonden zonnepanelen kunnen worden gebouwd. Hiermee voldoet het plan aan de bovengenoemde voorwaarden.

l de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt ten minste 10 m;

De afstand van het hoofdgebouw tot de sloot ten westen daarvan (de waterlijn aan de Groenzoom) bedraagt minimaal 15 m. Hiermee voldoet het plan aan de bovengenoemde voorwaarde.

m de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaande bouwvolume bedraagt ten minste 20 m;

De afstand tussen het bouwvolume van het hoofdgebouw en de op de aangrenzende percelen gelegen eerstelijnsbebouwing bedraagt tussen de 30 en 45 meter. Hiermee voldoet het plan aan bovengenoemde voorwaarde.

n er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

Met het plaatsen van het bouwvlak van het hoofdgebouw op een afstand van 24 meter van de Noordersingel staat de woning ruimtelijk gezien in de tweede lijn. In de eerste lijn zal de aanwezige schuur worden gesloopt en zal geen extra (woon)bebouwing worden toegestaan. Dit gedeelte van het plangebied krijgt een groen en open karakter. De afstand tussen het hoofdgebouw en de op de aangrenzende percelen gelegen bebouwing in de eerste lijn bedraagt tussen de 30 en 45 meter. Gezien deze ruime afstand zal het bouwplan niet leiden tot onacceptabele (schaduw)hinder voor de aangrenzende percelen.

De zonnepanelen krijgen een beperkte hoogte (maximaal 1 m) en zullen vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn en zullen niet leiden tot hinder voor de aangrenzende percelen. Het plan voldoet daarmee aan de bovengenoemde voorwaarde.

o er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden;

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de paragraaf Cultuurhistorie.

p er dient op het bouwperceel voorzien te zijn in voldoende parkeerplaatsen;

In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de paragraaf Verkeer en Parkeren.

q eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden;

De aanwezige watergang in het plangebied wordt gedempt en verlegd. Met deze verlegging zal de lengte van deze watergang toenemen. Een watervergunning is verleend door het Hoogheemraadschap van Delfland. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de paragraaf Water (in hoofdstuk 4).

r er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu en natuur;

Op het gebied van milieu zijn in het kader van onderhavig wijzigingsplan onderzoeken uitgevoerd naar de aspecten milieuzonering, geluid, bodem, lucht en externe veiligheid. Voor een uitgebreide onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten.

In het kader van het onderhavige plan is verder een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de paragraaf Natuur (in hoofdstuk 4).

s met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpasingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt; Er is uitgebreide aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de beoogde woning. Het opgestelde inrichtingsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan de regels van dit wijzigingsplan.

t sloop en nieuwbouw van bestaande woningen in de eerste lijn is tevens mogelijk, in welk geval de voorwaarden als benoemd onder b tot en met s voor wat betreft de eerste lijn van toepassing zijn;

In onderhavig plan is hiervan geen sprake.

u het is mogelijk een kavel te splitsen in meerder kavels door een nieuwe parallel aan de bestaande kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel gelegen sloot te realiseren, mits een minimale kavelbreedte van 30 m per woning in de eerste lijn aanwezig is, waarbij tevens de regels als benoemd onder a tot en met t van toepassing zijn;

De kavel van onderhavig plangebied valt binnen twee gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A'. De bestaande kavelsloot die door het plangebied loopt en de grens vormt tussen de twee wijzigingsgebieden wordt gedempt en verlegd en wordt de noordgrens van het plangebied. De nieuwe sloot ligt parallel aan de bestaande kavelsloten en min of meer haaks op de Noordersingel. Hiermee wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarde. Ter hoogte van het gedeelte van het plangebied waar de kavelsloot verlegd wordt, is bestaande bebouwing in de eerste lijn aanwezig. De bovengenoemde voorwaarde van 30 m per woning is dan ook niet van toepassing.

v het wijzigingsplan, landschappelijk inpasingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Voor een uitgebreide onderbouwing van de wijze waarop het onderhavig plan voldoet aan de gebiedsgerichte criteria wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 33.1

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

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

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:*
 - de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
 - de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;*
 - de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;*
 - de verkeersveiligheid;*
 - de sociale veiligheid;*
 - het aantal parkeervoorzieningen;*
 - het milieu;*

- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
- luchtkwaliteit;
 - parkeerbehoefte;
 - geluid;
 - bodemkwaliteit;
 - watertoets;
 - archeologie;
 - externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

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

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

2.5 Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk

Kavelrichtlijnen

Vanuit de bestaande waterlijnen gelden de volgende afstanden tot aan de bebouwing:

- 6 meter vanaf de waterlijn langs het lint
- 6 meter vanaf de zijdelingse perceelsslotten
- 10 meter vanaf de waterlijn achter de kavels

De afstand van de voorste bebouwing (hoofdgebouw) tot aan de waterlijn langs de Noordersingel bedraagt 24 m. De afstand van de bebouwing (hoofdgebouw) tot de waterlijn langs de zuidelijke perceelsgrens bedraagt ca 20 m. Om de genoemde afstanden te garanderen wordt langs de watergangen een tuinbestemming gelegd met de aanduidingen 'landschappelijke waarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' met de vereiste breedte, zodat binnen deze zone ook geen bijbehorende bouwwerken, zoals de grondgebonden zonnepanelen kunnen worden gebouwd. Hiermee voldoet het plan aan de bovengenoemde criteria.

Alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijsbebouwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijsbebouwing. Het hoofdgebouw bevindt zich op een afstand van 24 meter van de Noordersingel en voldoet daardoor niet aan dit criterium. Voor deze positie is mede gekozen omdat dit de ruimtelijke functionaliteit van het perceel ten goede komt. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen de positie van het hoofdgebouw omdat de eerstelijsbebouwing in dit gedeelte van de Noordersingel een diepte heeft van 24 meter. Dit is anders dan bij de meer noordelijk gelegen delen van de Noordersingel waar de eerstelijs bebouwing zich bevindt in een zone met een diepte van 30 meter. Met het plaatsen van het bouwvlak op een afstand van 24 meter van de Noordersingel staat de woning ruimtelijk gezien daarom nog steeds in de tweede lijn en wordt er voldaan aan de inhoudelijke uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Raamwerk. Bovendien is op het gedeelte van het perceel dat zich in de eerste lijn bevindt geen extra (woon)bebouwing toegestaan waardoor het risico niet aanwezig is dat tweedelijsbebouwing te dicht op de eerstelijsbebouwing staat.

Oriëntatie van de bebouwing

De eerstelijnsbebouwing staat haaks op het lint of parallel aan de richting van het landschap; de tweedelijnsbebouwing staat parallel aan het landschap.

Het hoofdgebouw staat in de tweede lijn en ligt parallel aan de richting van het landschap. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium.

De ontsluiting van de kavels

De ontsluiting van de woonkavels op de slagen aan het lint, verlopen via een (gezaamenlijke) toegang vanaf het lint, of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom.

De ontsluiting van onderhavig plangebied verloopt via een toegang vanaf het lint. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium.

Watercompensatie

De wijze van watercompensatie (voor het toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling) wordt dwingend voorgeschreven om de landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Hierdoor versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en wordt de waterkwaliteit in het gebied verhoogd.

De aanwezige watergang in het plangebied wordt gedempt en in dezelfde richting als het landschap verlegd. Met deze verlegging zal de lengte van deze watergang toemen. Een watervergunning is verleend door het Hoogheemraadschap van Delfland. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de paragraaf Water.

Behoud van bestaande kwaliteiten en rechten

- *de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt tenminste 10 meter*
- *de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) bedraagt tenminste 20 meter*

De afstand tussen het hoofdgebouw en de op de aangrenzende percelen gelegen eerstelijnsbebouwing bedraagt tussen de 30 en de 45 meter. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium

Oevers en oeverbeplanting

Op de overgang van stad en het landschap van de Groenzoom, is een groene natuurlijke oeverinrichting gewenst. Voor een natuurlijke oever zijn de hellingshoek en de gradiënten van belang voor de mogelijkheden voor flora en fauna om te ontwikkelen. De strook grenzend aan de Groenzoom in het westen van het plangebied wordt ingericht als natuurlijke oever met water en oeverplanten. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium.

Parkeren

Bij een ontwikkeling van vrije kavels in deze markt hoort een parkeeropgave, waarbij wordt uit gegaan van tenminste 2 auto's per woning. Bij de realisatie van de woningen wordt de parkeeropgave opgelost op eigen terrein. De auto op het eigen erf is vanaf het lint aan het straatbeeld onttrokken. Dit gebeurt door het parkeren op eigen erf pas toe te laten achter de rooilijn van de eerstelijnsbebouwing. Dit kan in de open lucht of in een gebouwde vorm.

In het plangebied worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd in de open lucht. Deze parkeerplaatsen zijn vanaf het lint niet te zien en liggen achter de aangrenzende eerste lijnsbebouwing. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de paragraaf Verkeer en Parkeren (in hoofdstuk 4).

Bomen en erfafscheiding

Langs het lint is een afwisselend en open karakter een belangrijk beeld om te versterken. Daarom wordt aan de voorzijde van de woning een tuininrichting geadviseerd met lage beplanting en enkele losstaande bomen. De groene erfafscheiding bestaat uit een lage beplanting.

Doordat in de eerste lijn geen bebouwing wordt geplaatst, krijgt de Noordersingel op deze plek een groen karakter in de vorm van een diepe voortuin. De voortuin is een groene kamer aan de Noordersingel en versterkt daarmee het groene open en afwisselende karakter van het historische lint. De strook direct langs de Noordersingel krijgt lage beplanting. Daarachter wordt het terrein ingericht met gras en tuinbeplanting. Het toegangspad wordt begeleid met enkele bomen. Er worden groene erfafscheidingen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de bovengenoemde criteria.

De basis van de architectuur

De bouwvorm en de dakvorm

De basis voor de bouwvorm in de eerste lijn is het kleinschalige vrijstaande woonhuis van één laag en een kap, haaks op of parallel aan het lint. In de tweede lijn mag grootschaliger worden gebouwd, maar bestaat de bouwvorm eveneens uit een rechthoekig gebouw, met een lage goot maar een hogere nokhoogte. De richting van de bouwvorm ondersteunt de richting van het landschap. In de tweede lijn kan door het grotere grondvlak en de hogere nokhoogte een groter volume worden neergezet. Dit kan uit slechts één woning bestaan, maar ook uit een samenstelling van twee of meer woningen. De basis van zowel de eerstelijns- en tweedelijnsbebouwing kent een zadeldak als dakvorm met een lage gootlijn. Hierop zijn evenwel goede varianten toepasbaar.

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk in de tweede lijn. Een groot volume is mogelijk omdat het hoofdgebouw is opgebouwd uit een drietal aan elkaar geschakelde volumes die allen een kapvorm hebben. Hierdoor krijgt de woning een kleinere schaal en wordt aansluiting gezocht op de maat en schaal van de tweedelijnsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel. De richting van de bouwvorm volgt de richting van het landschap. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemde criteria.

2.6 Conclusie toetsing aan wijzigingsregels en de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk

Het (wijzigings)plan voldoet aan de hiertoe gestelde voorwaarden en er kan uitvoering worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaarden, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Toetsing

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

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit, geconsolideerd door de provincie Zuid-Holland op 15 februari 2019, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk, aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen door haar internationale economische vizier, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

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

- 1 Beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 Vergroten van de agglomeratiekracht.

- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
 - 4 bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving
- Bij onderhoudsplan is met name aspect 3 van belang.

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De provincie beschikt over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Kwaliteitskaart

In de kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per gebied aanwezig zijn. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

- 5 Laag van de ondergrond;
- 6 Laag van de cultuur-en natuurlandschappen;
- 7 Laag van de stedelijke occupatie;
- 8 Laag van de beleving.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling: inpassing, aanpassing, transformatie

Inpassing

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknappbeurt van een woonbuurt. 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 relevante richtpunten.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk 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. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is.

Ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: het veenlandschap, het rivierdeltalandschap en het kustlandschap. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken.

Het onderhavig plangebied is gelegen in het veenlandschap, in het bijzonder het droogmakerijenlandschap. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Onderhavig plangebied heeft als laag van ondergrond oude zeeklei. Richtpunt hier is dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding.

Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het land-

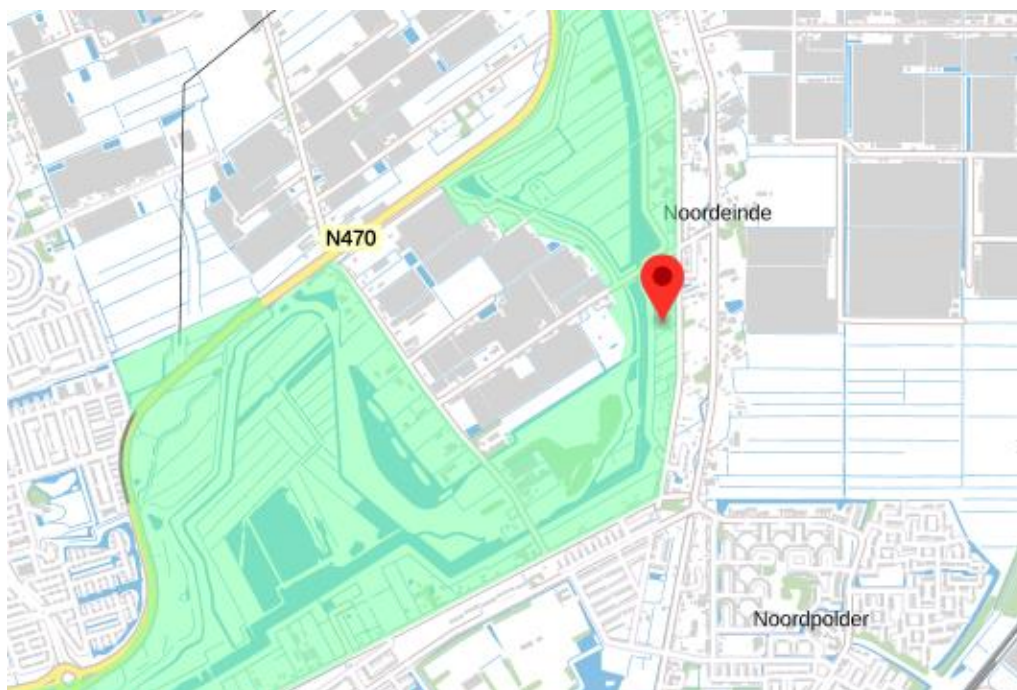
schap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Als richtpunten voor nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij geldt dat deze worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

In de kwaliteitskaartlaag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangemerkt als stads- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten': het front, het contact en de overlap. Als richtpunt voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit.

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de beleving' wordt het plangebied gekenmerkt als recreatiegebied als onderdeel van de Groenzoom. Voor de Groenzoom is hiertoe een hoogwaardig fiets- en wandelroute netwerk ontwikkeld en zijn diverse verschillende soorten natuur aangelegd.

Beschermingscategorie 2

De provincie Zuid-Holland wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavig plan is gelegen in een gebied dat door de provincie is aangeduid als 'Beschermingscategorie 2'. Het gebied heeft specifieke waarden als openbaar recreatiegebied, vanwege onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stadelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



Beschermingscategorie 2 met globale ligging plangebied (rode marker) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Toetsing

Bij onderhavig plan is sprake van inpassing: de toevoeging van een woning in een lint. De ontwikkeling is passend bij de schaal en aard van het landschap en bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. De ontwikkeling wordt gerealiseerd aan de bestaande ontginningslijn van de Noordersingel en is passend bij de schaal en het patroon van de verkaveling. De groene inrichting zorgt voor een passende overgangskwaliteit naar de Groenzoom en ziet toe op een duurzame waterhuishouding.

Onderhavig plan behoeft een zorgvuldige inpassing in de omgeving door de ligging in beschermingscategorie 2. Hierbij is het van belang dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd. Bij de inpassing van onderhavige ontwikkeling wordt aansluiting gezocht op de maat en schaal van de bebouwing langs dit deel van de Noordersingel. De bestaande schuur wordt gesloopt en de woning wordt gesitueerd op ruime afstand van de Noordersingel waardoor hier het open karakter behouden blijft. Het perceel krijgt een groene inrichting met een natuurlijke oever wat bijdraagt aan het groene parkachtige karakter van de aangrenzende Groenzoom. De groene inrichting is geborgd in het inrichtingsplan.

Daarmee mag worden verwacht dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd.

3.2.2 Omgevingsverordening (2019)

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

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

Toetsing

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

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

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

de stedenbouwkundige kwaliteit en met behoud van de waardevolle open plekken - ontwikkelingen mogelijk die passen bij de karakteristiek van het betreffende lint. De Noordersingel is gekarakteriseerd als landelijk lint. In landelijke linten kunnen zowel bescheiden woningen als bedrijven worden toegestaan.

De ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk gemaakt wordt, namelijk de bouw van één woning, past bij de schaal van het landelijk lint Noordersingel. De aanwezige cultuurhistorische waarden van het historisch lint worden met onderhavige ontwikkeling gerespecteerd. Zie ook de paragraaf Cultuurhistorie.



*Uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland met globale ligging plangebied (rode cirkel),
bron: Structuurvisie Lansingerland*

Milieurandvoorwaarden

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

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Ten aanzien van RTHA gelden een 35- en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mag slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het provinciaal beleid. Verder geldt een zone 'Hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter'.

Toetsing

Zoals op onderstaande uitsnede van de milieurandvoorwaardenkaart van de structuurvisie Lansingerland is te zien valt onderhavig plangebied net buiten de felgroene rasteraanduiding 'Hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter' en daarmee niet binnen de invloedssfeer van RTHA. De milieurandvoorwaardenkaart zorgt niet voor belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig plan. Tevens wordt de effectafstand van het nabijgelegen lpg-station nader getoetst in de paragraaf externe veiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat ook het lpg-station niet leidt tot belemmeringen.



Uitsnede milieurandvoorwaardenkaart met globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: Structuurvisie Lansingerland

3.3.2 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland

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

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

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

Uit deze woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

- 1 Behouden/vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
- 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorps en landelijke karakter bekrachtigd wordt.
- 4 Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

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

Ad 2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

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

Ad 3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in een levensloopbestendige en energiezuinige woning met een landelijk karakter. Daarmee voorziet het plan in een aantrekkelijke woning voor zowel gezinnen als ouderen (beleidsdoel 1) en is nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid (beleidsdoel 3). Het plan ziet tevens toe op het behoud van het landelijke karakter van de omgeving door de groene inrichting die geborgd is in het inrichtingsplan (beleidsdoel 2). Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie van de gemeente Lansingerland.

3.3.3 Welstandsnota

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

- *maatschappelijk draagvlak*: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- *glastuinbouw*: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;

- *lintbebouwing*: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- *recreatiegebieden*: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- *water*: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten'. Voor de 'Historische polderlinten' zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria zijn gebaseerd op de gebiedsbeschrijvingen en de ordenende principes en dragende kwaliteiten uit de Nota Cultuurhistorie Plus (zie paragraaf Cultuurhistorie). De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn altijd relatief; de welstandscommissie zal ze steeds interpreteren in het licht van een concreet voorliggend bouwplan. Voor de welstand zijn dezelfde bouwplannen immers niet altijd gelijkelijk te beoordelen, de specifieke locatie speelt een bepalende rol.

Uitgangspunten welstandsbeleid

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Voor de Noordersingel, waarin onderhavig plangebied ligt, geldt het welstandsniveau 'bijzonder'. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Voor boerderijen en toegangsbruggen gelden de criteria voor cultuurhistorische waardevolle objecten.

Zoals gezegd geldt voor het plangebied het welstandsniveau 'bijzonder'. Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsgerichte criteria die hier gelden zijn:

Welstandscriteria relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande (lint)structuur
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdgebouwen intact: bijgebouwen plaatsen achter het hoofdgebouw
- ophoging voor nieuwbouw/herbouw maximaal op dezelfde hoogte als de weg, dus niet hoger
- een lage erfafscheiding aan de voorzijde op de grens van openbaar en privé, tenzij de rooilijn op deze grens ligt

Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

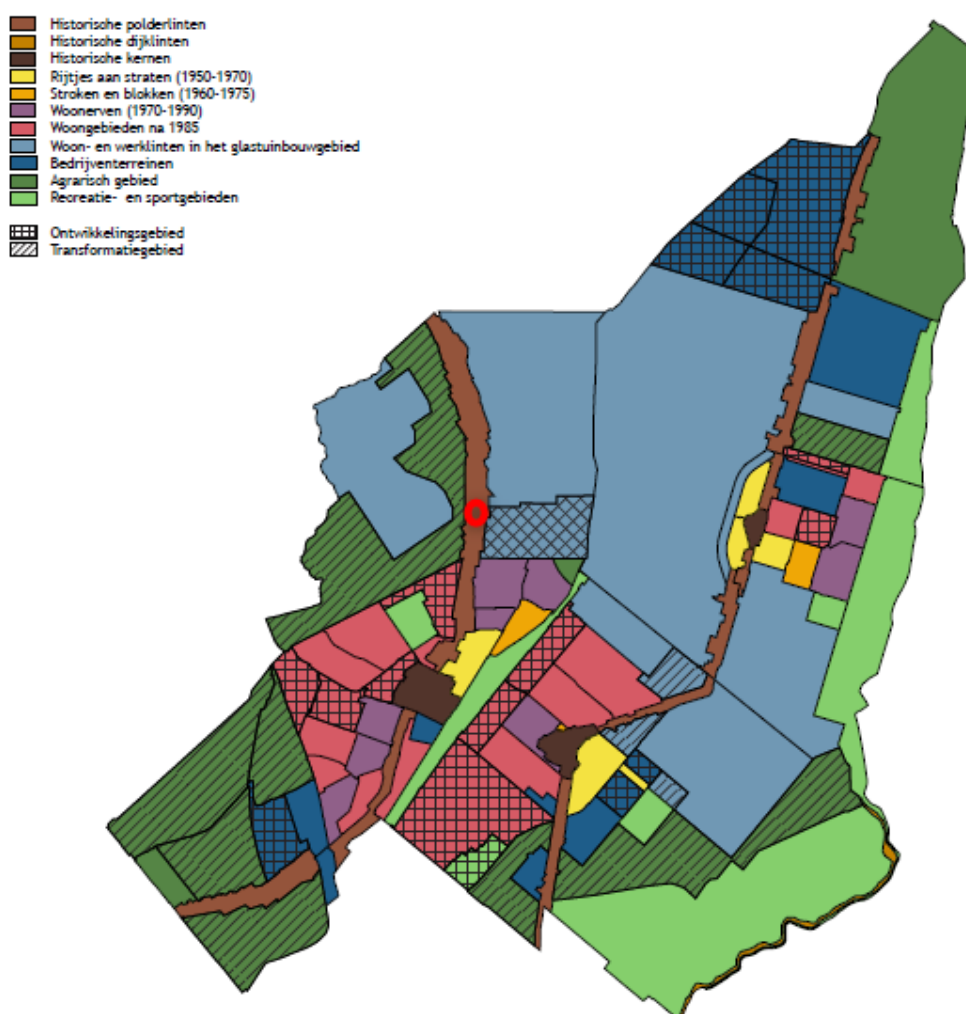
- nieuwe bebouwing past binnen het lint als geheel; daarbinnen is individualiteit van de panden uitgangspunt
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van de buurpanden

- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en gericht op de weg die de as van het lint vormt
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen
- als een pand deel uitmaakt van een serie respecteert de ingreep de bindende elementen die binnen de serie de samenhang bepalen

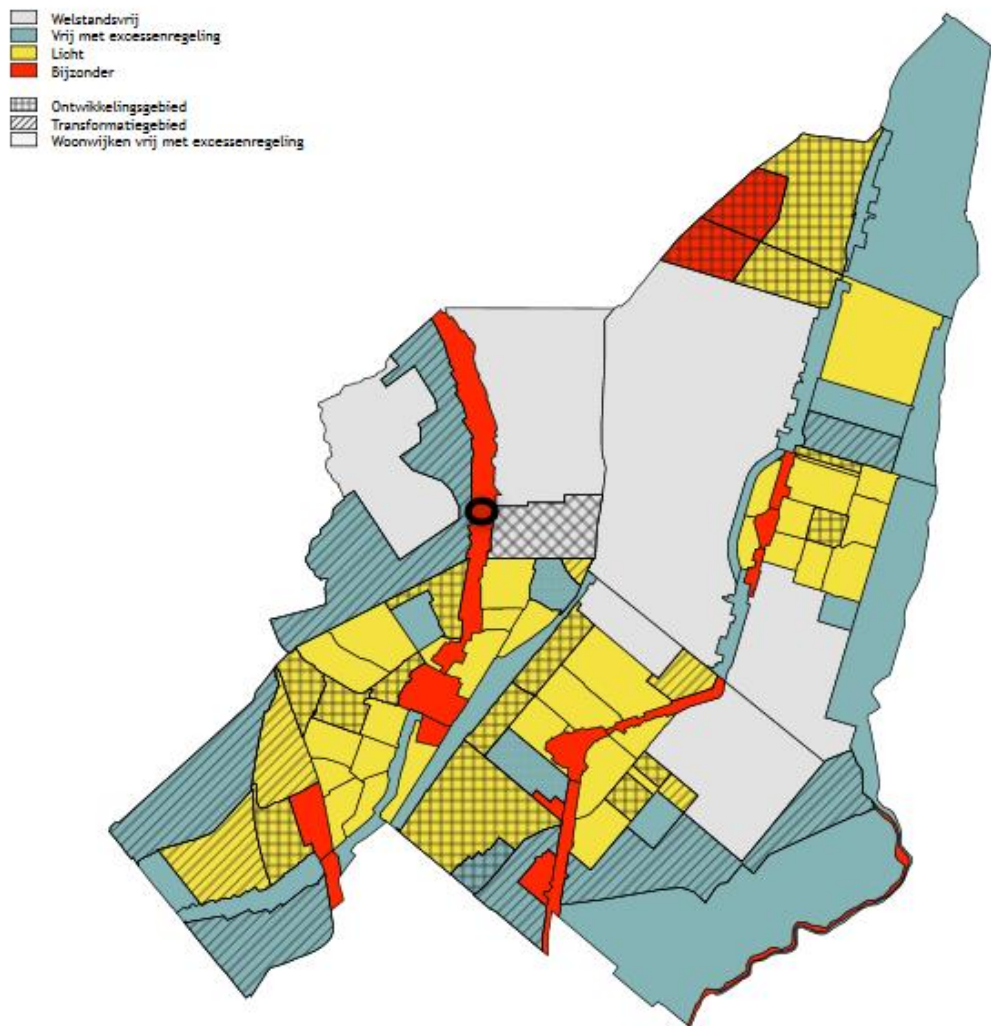
Welstandscriteria detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- divers materiaal- en kleurgebruik is mogelijk, mits aansluitend op het bebouwingslint als geheel
- bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaalgebruik en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen
- bij verbouw of renovatie kenmerkende ornamentiek zoals overstekken, dak- en gevellijsten, luiken en siermetselwerk respecteren

Op de onderstaande afbeeldingen is het gebiedstype en het welstandsniveau van het plangebied aangegeven.



Gebiedenkaart met globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland



Welstandsniveaus met globale ligging plangebied (zwarte cirkel), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland

Toetsing

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Historische polderlinten'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'Bijzonder'. Bij de inpassing van de toekomstige woning zal verder rekening worden gehouden met de criteria uit de Welstandsnota.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit³ genomen. Dit besluit is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzone-

³ M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordersingel tussen 41 en 43, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 28 april 2020.

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

Toetsing

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een omgeving met een menging van woningen en bedrijfsfuncties: agrarische bedrijven en kassen. Er is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De quick scan is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd⁴.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en bestaat uit een agrarische schuur en een (paarden)wei. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld woningen, agrarische functies en bedrijven. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemengingen en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Eens te meer aangezien de Noordersingel is te karakteriseren als een agrarisch lint in het buitengebied, wat volgens de VNG-publicatie per definitie kan worden gezien als een gemengd gebied. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

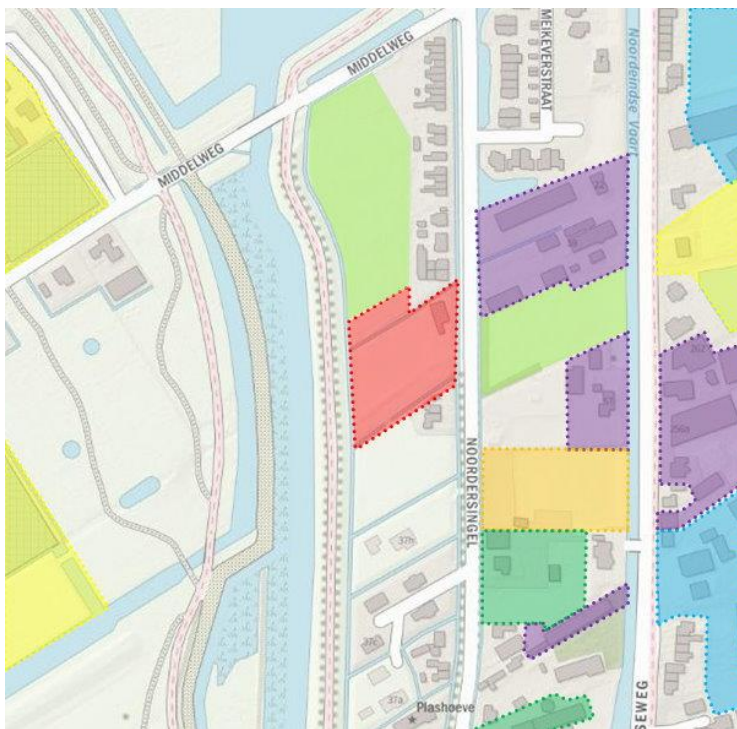
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De onderstaande afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden

⁴ Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel tussen 41 en 43, SAB, 22 februari 2020.

beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies. Tevens worden onbebouwde agrarische percelen, waar tevens geen bouwvlak voor is opgenomen, buiten beschouwing gelaten, omdat hier geen inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit en de 'VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering' opgericht kan worden.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) (Bron: pdokviewer.nl)

Bedrijf (paars)

Ten (zuid)oosten van de ontwikkellocatie bevinden zich 4 clusters gronden met de bestemming 'Bedrijf' (Noordeindseweg 57 en Noordersingel 20c, Noordeindseweg 59 en Noordersingel 22, Noordeindseweg 248, 248a, 254, 256a, 258 en 262 en Noordersingel 18), al dan niet met verdere functieaanduidingen. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor een bedrijf/bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Uitgaande van de maximale richtafstand dient rekening gehouden te worden met een bedrijf uit milieucategorie 2, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de bedrijfsgronden minimaal 20 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd (oranje)

Ten zuidoosten van het plangebied zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Gemengd'. Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan: agrarische grondgebonden bedrijven/agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten, agrarisch landschapsbeheer, recreatie en door toedoen van de functieaanduiding tevens een paardenbak. Uitgaande van de maximale richtafstand dient daarmee rekening gehouden te worden met de categorie 'Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' (milieucategorie 3.2). Voor deze functie geldt een maximale richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkello-

catie en de hinderveroorzakende gronden circa 55 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Agrarisch inclusief bouwvlak(ken) (groen)

Ten zuidoosten van het plangebied zijn twee clusters gronden gesitueerd met de bestemming 'Agrarisch' (Noordersingel 20a en Noordersingel 12c), waar sprake is van de aanwezigheid van bouwvlakken. Krachtens het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse toegestaan: Agrarische grondgebonden bedrijven/agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten (met uitzondering van intensieve veehouderijen), glastuinbouwbedrijven, agrarisch landschapsbeheer en door toedoen van een functieaanduiding tevens een paardenbak. Uitgaande van de maximale richtafstand dient daarmee rekening gehouden te worden met de categorie 'Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' (milieucategorie 3.2). Voor deze functie geldt een maximale richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de hinderveroorzakende gronden minimaal circa 95 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Agrarisch - Glastuinbouw (geel)

Ten oosten en westen van de ontwikkellocatie zijn in totaal drie clusters gronden gesitueerd met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Hiervoor gelden twee bestemmingsplannen. Voor beide plannen geldt dat de gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht) uitgezonderd grondgebonden teelten. Uitgaande van de maximale richtafstand dient daarmee rekening gehouden te worden met 'Tuinbouw - kassen met gasverwarming' (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de agrarische gronden minimaal 140 meter bedraagt wordt ruimschoots voldaan aan de maximale richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Agrarisch - Weide, inclusief bouwvlakken (blauw)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn twee clusters met gronden gesitueerd (Noordeindseweg 244 en Noordeindseweg 268) met de bestemming 'Agrarisch - Weide', waar ter plekke bouwvlakken aanwezig zijn. Binnen deze bestemming zijn weilanden en/of landbouwgronden en agrarisch landschapsbeheer toegestaan. De aanwezigheid van bouwvlakken maakt tevens bedrijfsgebouwen mogelijk. Door toedoen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - paardenbak' wordt ten slotte eveneens een paardenbak toegestaan. Hoewel de paardenbak alleen voor hobbymatig gebruik is bestemd en dus geen bedrijfsmatige activiteit is, is gekeken naar een vergelijkbare categorie in de VNG-publicatie. De categorie 'Maneges' met milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 30 m in gemengd gebied komt dan het dichtstbij. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de agrarische gronden minimaal circa 175 meter bedraagt wordt voldaan aan deze indicatieve richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij alle omliggende functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor al deze functies geldt daarom dat deze omliggende functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelige functie. De woning is gelegen in de zones van de Noordeindseweg en de Middelweg en daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/u-wegen Noordersingel en Middelweg (gedeelte) meegenomen in dit onderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen⁵.

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van het bouwvlak, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Noordeindseweg bedraagt maximaal 46 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Er wordt voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de deels gezoneerde/deels 30 km/uur weg Middelweg bedraagt maximaal 35 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Er wordt voldaan aan de Wgh en een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Noordersingel bedraagt maximaal 40 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is lager dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het plan.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Noordersingel tussen 41 en 43, SAB, 12 februari 2020.

4.4 Bodem

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

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in augustus 2019 door Antea Group een verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd⁶. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het waterbodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5720 uitgevoerd. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707.

Verkennend Bodemonderzoek

Toetsing Wet bodembescherming

Uit de analyseresultaten is gebleken dat de bovengrond rondom de schuur licht tot matig verhoogde gehalten bevat aan zware metalen, PAK en PCB. De grond ter plaatse van de uitwaai van de toegangsbrug (het stuk grond direct naast de brug) is, maximaal licht verhoogd met zware metalen en PAK. Zowel de grond rondom de schuur als de grond ter plaatse van de uitwaai overschrijden conform de Wet bodembescherming de achtergrondwaarde. De achtergrondwaarde overschrijdingen worden gerelateerd aan bijmengingen met puin (zwakke tot matige bijmengingen aan baksteen met plaatselijk sporen kolengruis en beton). Op het overige deel van de onderzoekslocatie zijn lokaal sporen baksteen waargenomen. Deze bodemlagen en de visueel schone bodemlagen voldoen conform de Wet bodembescherming aan de achtergrondwaarde.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de kleilagen met zwakke tot matige bijmengingen aan bodemvreemd materiaal ter plaatse van de schuur en de uitwaai van de toegangsbrug, voldoen aan de kwaliteitsklasse industrie. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt de omvang van de grond met kwaliteitsklasse industrie geschat op 300 m³.

Grondwater

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetoond.

Verkennend waterbodemonderzoek

Bij het uitvoeren van het waterbodemonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die mogelijk duiden op een verontreiniging van de waterbodem.

Een aangetroffen sliblaag is beoordeeld als 'klasse A' voor toepassing in oppervlaktewater en als klasse 'industrie' voor toepassing op landbodem. Voor verspreiding in

⁶ Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 41-43 te Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 13 augustus 2019.

zoet oppervlaktewater en op aangrenzend perceel is het slib beoordeeld als 'verspreidbaar'.

Verkenkend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond rondom de schuur asbestverdachte materialen waargenomen. Na analyse in het laboratorium bleken de asbestverdachte materialen te bestaan uit hechtgebonden serpentijn- en/of amfiboolhoudende (golf)platen. Uit de geanalyseerde grondmonsters, rondom de schuur is gebleken dat de bovengrond asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde. Tevens zijn in monster AMM05 (pg09 en pg10) respirabele vezels aangetoond in een gehalte boven de risiconorm van 10 mg/kg d.s. In de zwak puinhoudende toplaag ten noorden en westen van de schuur en in de visueel schone ondergrond is geen asbest aangetoond boven de norm voor een nader asbestonderzoek.

De omvang van de verontreiniging met asbest in de bodem is zowel in verticale als in horizontale richting niet geheel in beeld gebracht. Wel kan geconcludeerd worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest waarbij mogelijk sprake is van actuele risico's. Dit geeft aanleiding om de fundatie onder het in het plangebied gelegen betonpad als asbestverdacht aan te merken en hier een nader asbestonderzoek uit te voeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek en in verband met het voortschrijdend in werking treden van beleid omtrent PFAS is in oktober 2019 door Antea Group een verkennend, aanvullend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd⁷.

Het doel van dit onderzoek is meerledig:

- verkennend bodemonderzoek ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem onder het betonpad en het vaststellen van het gehalte PFAS in de bodem voor de gehele onderzoekslocatie;
- aanvullend bodemonderzoek ten behoeve van het in beeld brengen van de omvang van de grond met kwaliteitsklasse industrie;
- nader asbestonderzoek naar het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met asbest in de grond.

Verkenkend bodemonderzoek

Betonpad

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem onder het betonpad is conform de NEN 5740 vastgesteld. In de matig tot sterk puinhoudende, zandige bovengrond onder het betonpad zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, voor ontvangende bodem, voldoet deze grond aan de kwaliteitsklasse 'wonen'. De visuele schone kleiige ondergrond is op basis van de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit 'altijd toepasbaar'.

Geconcludeerd kan worden dat, op basis van de resultaten van dit onderzoek, de grond onder het betonpad voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen bij verkoop en herbestemming naar wonen. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

⁷ Verkenkend, aanvullend en nader bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 41-43 te Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 15 oktober 2019.

PFAS

De gehalten aan PFAS zijn conform de NEN 5740 vastgesteld. De gemeten gehalten aan PFAS voldoen aan de toepassingsnormen voor de functieklasse wonen van het Besluit bodemkwaliteit. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Aanvullend bodemonderzoek

Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NTA 5755.

Geconcludeerd kan worden dat de grond met kwaliteitsklasse industrie zo goed als mogelijk in beeld is gebracht. De verontreiniging wordt gecorreleerd aan de zwakke tot sterke bijmengingen aan bodemvreemde materialen en is derhalve zintuiglijk goed waarneembaar. Indien deze bijmengingen worden aangetroffen onder de schuur en/of ten oosten hiervan, kan worden aangenomen dat deze grond aan de kwaliteitsklasse industrie voldoet. In dit geval (worst case scenario) bedraagt het oppervlakte van de verontreiniging circa 700 m² en het volume aan bodem wat voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie circa 350 m³.

Nader asbestonderzoek

Het nader asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707.

Geconcludeerd kan worden dat de asbestverontreiniging zo goed als mogelijk in beeld is gebracht. De verontreiniging wordt gecorreleerd aan de zwakke tot sterke bijmengingen aan bodemvreemd materiaal. Indien deze bijmengingen worden aangetroffen onder de schuur en loods en/of ten oosten hiervan, kan worden aangenomen dat het gehalte aan asbest in deze grond de interventiewaarde overschrijdt. In dit geval (worst case scenario) bedraagt het oppervlakte van de verontreiniging circa 700 m² en het volume circa 350 m³.

Conclusie en aanbevelingen

Op de aangetoonde verontreiniging met asbest dient een beschikking op ernst en spoedeisendheid te worden afgegeven door het bevoegd gezag. Aanbevolen wordt om een saneringsplan op te stellen waarin wordt beschreven dat de asbestverontreiniging en de grond met kwaliteitsklasse industrie wordt verwijderd en wordt afgevoerd naar een erkend verwerker.

Hierbij kan worden aangenomen dat, indien zwakke tot sterke bijmengingen worden aangetroffen onder of ten oosten van de schuur en de loods, deze grond verontreinigd is met asbest boven de I-waarde en/of wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse 'Industrie'. Deze grond dient dan ook gesaneerd te worden.

Mogelijk is visueel schone grond aanwezig onder de loods en schuur en ten oosten hiervan. Deze grond kan eventueel in het werk worden uitgekeurd om zo de hoeveelheid af te voeren (verontreinigde) grond te beperken.

Men dient erop bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem door menselijk handelen worden veroorzaakt en dus zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Hierdoor valt het nooit uit te sluiten dat in het gebied stortgaten en asbestnesten met asbesthoudend materiaal aanwezig kunnen zijn.

In overleg met het bevoegd gezag wordt gewerkt aan een saneringsplan/werkplan om te komen tot een bodemgesteldheid die geschikt is voor wonen.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één nieuwe woning. Voor wonen is vastgelegd wanneer het plan NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit wijzigingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 15 mei 2018) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website⁸ van Infomil.

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

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

Uit de NIBM-berekening (het resultaat is weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,01 µg/m³ en 0,00 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving. De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied⁹. Uitgegaan wordt van een realisatie van één vrijstaande woning. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag-etmaal en maximaal 8,6. De aanname is dus dat bij één nieuwe woning sprake is van een toename van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdag-etmaal. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2017 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er

⁸ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

⁹ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

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

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

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

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat rondom het plangebied vier risicobronnen aanwezig zijn in de vorm van brandstofbuisleiding P31_1 ten zuiden van het plangebied, koolstofdioxide buisleiding Ocap ten noordwesten van het plangebied, het LPG-station aan de Wilgenlaan 3 ten zuiden van het plangebied en Garage Langelaan ten noorden van het plangebied. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal aangegeven.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal aangeduid (rode vlieger met zwarte stip) (bron: risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de risicokaart blijkt dat de effectafstand voor buisleiding P31_1 75 meter is bij een letaliteitsgrens van 1%. Het plangebied ligt op circa 700 meter afstand en valt daarmee ruimschoots buiten de effectafstand van de buisleiding. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de buisleiding Ocap is het invloedsgebied volgens de gegevens van de risicokaart en het scenarioboek externe veiligheid 360 meter. De afstand tussen de ontwikkellocatie en de buisleiding is bijna 700 meter. Daarmee is ook voor deze buisleiding nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het LPG-station ten zuiden van het plangebied en het garagebedrijf in het noorden liggen beide op ruim een kilometer afstand. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen (maximaal 360 meter). Verder onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

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

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

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

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

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

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

In de *Omgevingsverordening* (2019) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterbeheerplan 2016-2021 Hoogheemraadschap van Delfland

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

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

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

Waterplan Lansingerland

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben behoefte aan een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma om deze visie te realiseren. Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer.

De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnventariseerd. De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: "Het watersysteem van de gemeente Lansingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd. Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden."

Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

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

Toetsing

Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 6.000 m² en ligt ten westen van de Noordersingel tussen de woonpercelen Noordersingel 41 en 43. De Noordersingel is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. Het plangebied bestaat uit (paarden)-weidegrond en een agrarische schuur. De schuur is direct aan de Noordersingel gelegen. Rondom de schuur staan enkele halfhoge bomen. Het plangebied wordt in het zuiden, westen en oosten omringd door een watergang. Een dam over de watergang langs de Noordersingel geeft toegang tot het plangebied. Vanaf deze dam loopt een betonpad door het weiland. In het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt een watergang die in verbinding staat met de watergangen die het plangebied omringen.

Toekomstige situatie

Planontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied een woning met buitenzwembad en grondgebonden zonnepanelen te realiseren en de aanwezige schuur te slopen. Het hoofdgebouw (de woning) heeft een oppervlakte van 330 m² en bevindt zich op een afstand van 24 meter van de Noordersingel. In deze eerstelijns vanaf de Noordersingel

wordt geen bebouwing geplaatst en behoudt een groen karakter in de vorm van een diepe voortuin. De watergang die door het plangebied loopt wordt gedeeltelijk gedempt en naar het noorden verlegd en wordt daarmee de nieuwe noordgrens van het perceel. Het perceel krijgt een groene inrichting is geborgd in het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd. Het perceel blijft ontsloten op de Noordersingel en er wordt een oprijlaan gerealiseerd met begeleidende bomen en halfverharding. De strook direct langs de Noordersingel krijgt lage beplanting. De strook grenzend aan de Groenzoom in het westen van het plangebied wordt ingericht met knotwilgen en een natuurlijke oever met water en oeverplanten.

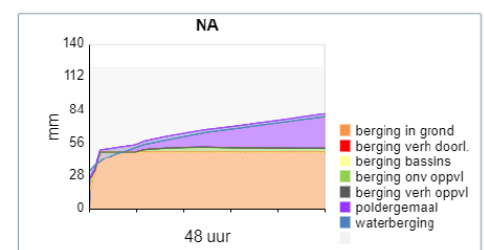
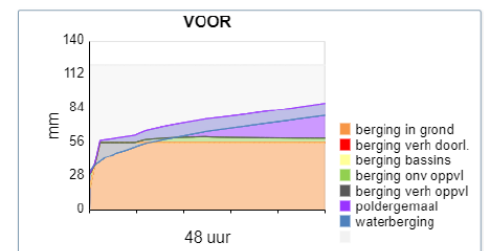
Bodem en grondwater

Het plangebied krijgt een woonbestemming. De woning wordt niet onderkelderd. Met het plan is daarmee geen sprake van bodem of grondwater verontreinigende activiteiten.

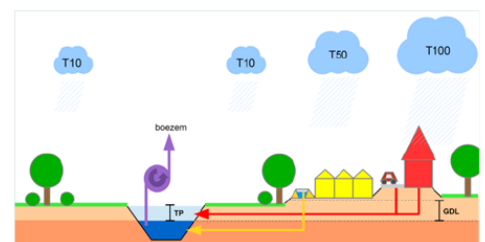
Waterkwantiteit

Midden door het plangebied loopt een secundaire watergang. Deze zal worden gedempt en verlegd. Met het verleggen zal de lengte van de watergang toenemen. Dit komt de waterkwantiteit ten goede. Hiervoor is al een vergunning verleend (bijlage 5). Op basis van de inrichtingstekening die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen is het toekomstig verhardingsoppervlakte van het perceel bepaald. Daarmee is onderstaande watersleutel ingevuld. Hieruit blijkt dat 164 m² aan water toegevoegd moet worden. Dit water wordt door de gemeente gegraven en bestemd.

Projectnaam en datum	Noordersingel tussen 41 en 43		30/03/2020
	VOOR	NA	
type gebied	Agrarisch gras en akkerbouw	Agrarisch gras en akkerbouw	
oppervlakte plangebied	m ² 6700	6700	
Bemaling polder/boezem	polder Berkel		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal 14,4	14,4	
	mm/u 0,60	0,60	
Oppervlakteverdeling			
verhard infrastructuur/bebouwing	m ² 410	1225	
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ² 0	0	0%
verhard glas	m ² 0	0	
onverhard	m ² 6213	5398	
huidig aanwezig water	m ² 77	77	
Gebiedskenmerken			
gemiddeld maaiveld	m NAP -4,50	-4,50	
maatgevend peil	m NAP -5,50	-5,50	
gemiddelde drooglegging	m 1,00	1,00	
toelaatbare peilstijging	m	0,25	
Waterberging			
benodigde compenserende berging	m ³		41
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging			
geplande waterberging	m ³	0	0
Oppervlaktewater			
te realiseren extra berging	m ³		41
te realiseren extra wateroppervlak	m ²		164
huidig aanwezig water	m ²		77
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²		241
Opmerking			
Versie sep 2014			



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes.



Watersleutel perceel Noordersingel tussen 41 en 43

Wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43"

Toelichting

Vastgesteld

Waterkwaliteit

In het wijzigingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit. Zo wordt geen gebruikgemaakt van uitloogbare materialen. Ter verbetering van de waterkwaliteit wordt de strook grenzend aan de Groenzoom in het westen van het plangebied ingericht als natuurlijke oever met water en oeverbeplanting.

Veiligheid en waterkeringen

Uit de waterlegger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de beoogde woning zich niet in de zonering van een waterkering of een primaire watergang bevindt.

Afvalwater en riolering

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

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

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de secundaire watergangen rondom het plangebied is de verantwoordelijkheid van de aangrenzende eigenaar. De beoogde woning ligt op ruime afstand van de watergangen waarmee de ruimte voor onderhoud is gewaarborgd.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regenton).

Binnen dit wijzigingsplan worden:

- de oprijlaan en de parkeerplaatsen in halfverharding uitgevoerd;
- de strook grenzend aan de Groenzoom in het westen van het plangebied ingericht als natuurlijke oever met water en oeverbeplanting;
- het verhardingspercentage zo laag mogelijk worden gehouden door een groene invulling met gras, beplanting en bomen.

Het inrichtingsplan met deze maatregelen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Watervergunning

Voor het verleggen van de secundaire watergang en het verwijderen van de dam in het plangebied is bij het Hoogheemraadschap van Delfland een verzoek om een watervergunning ingediend. Het Hoogheemraadschap heeft geoordeeld dat de aangevraagde activiteiten voldoen aan het beleid en geen effect hebben op de waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit of ecologie. Dit blijkt uit:

- dat de doorstroming in het secundaire polderwater is gewaarborgd door het graven van een nieuwe watergang;
- dat het nieuwe secundaire polderwater de vereiste minimale breedte van 2,5 meter krijgt;
- dat de waterberging in het secundaire polderwater toeneemt door de langere lengte van de watergang.

Gelet op de overwegingen en met het opnemen van voorschriften om risico's tijdens de uitvoering te voorkomen is de aangevraagde vergunning verleend op 8 oktober 2019 (zie bijlage 5).

Watertoets

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland.

De reactie van het Hoogheemraadschap en de beantwoording ervan is opgenomen in de als bijlage 7 bij de toelichting gevoegde Nota overleg wijzigingsplan “Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43”.

4.8 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen plannen in de gemeente Lansingerland. Zoals eerder benoemd in paragraaf 1.3 geldt voor het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 6’. Daarmee zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Dit blijkt ook uit onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied (rode cirkel) bron: gemeente Lansingerland

Onderhavig plangebied valt binnen zone VI (gele arcering). Hier geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen tot 1000 m². De bouw van één woning (330 m²) blijft hier ruimschoots onder. Daarmee is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor dit plan.

Conclusie

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

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onder-

deel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

De gemeente Lansingerland wordt in ruimtelijk opzicht gekenmerkt door een grote afwisseling in woonlandschappen, werklandschappen en woon-werklandschappen. Daarbinnen kunnen op grond van de ontstaansgeschiedenis, het huidige ruimtelijke karakter en de verschijningsvorm verschillende gebiedstypen worden onderscheiden. Per gebiedstype is in de Nota Cultuurhistorie Plus een ruimtelijke typering geformuleerd en wordt een overzicht gegeven van de ordenende principes en dragende kwaliteiten. Omdat instandhouding hiervan vanuit ruimtelijk oogpunt van groot belang is, wordt tevens aangegeven hoe daarmee om te gaan in het gemeentelijk beleid.

De Noordersingel is van oorsprong een 'onderweg' die diende om achter de tuinderijen en boerderijen het transport van landbouwproducten te bespoedigen. Hierlangs werden tuinders- en arbeiderswoningen gebouwd. Langs de Noordersingel gebeurde dat tussen 1875 en 1910. De Noordersingel valt binnen het gebiedstype '*Historische polderlinten*'.

Parallel en ten oosten van de Noordersingel ligt de hoger gelegen Noordeindseweg. De Noordeindseweg wordt in de Nota Cultuurhistorie Plus expliciet genoemd als bijzonder historisch polderlint. De Noordeindseweg heeft beter dan andere linten zijn oorspronkelijke karakter behouden en er is meer historische bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Een deel daarvan staat op de gemeentelijke monumentenlijst.

De ligging van de twee ontginningslinten van de Noordersingel en de Noordeindseweg zo dicht naast elkaar is bijzonder en markeert de overgang tussen het hoger gelegen landschap aan de oostzijde van de Noordeindseweg en het lager gelegen gebied ten westen daarvan: de ontginning vanaf de Noordersingel.

De historische linten zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland. Zij fungeren als identiteitsdrager en zij houden de ontstaansgeschiedenis van de dorpen afleesbaar. Bovendien vormen de linten de context voor nogal wat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Tegelijkertijd is de dynamiek binnen de linten groot: functieverandering, verdichting, nieuwe uitbreidingen tegen het lint aan en schaalvergroting. Veel van de oorspronkelijke bebouwing is daardoor al verdwenen.

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de historische lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit zal vooral via het bestemmingsplan gebeuren:

Bestemmingsplan

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden en beschermen;
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft;
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft;
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte;
- vaarten bestemming 'Water' geven.

Aanlegvergunning
Bovenland niet afgraven en niet verhogen.

Welstandsbeleid

- vrij met excessenregeling, m.u.v. polderlint Noordeindseweg, dat krijgt een bijzonder welstandsniveau;
- diversiteit en individualiteit bebouwing behouden;
- ruimtelijke kenmerken en betekenis van cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden.

Monumentenbeleid

Monumentale objecten op monumentenlijst.

Direct ten noorden van het plangebied ligt het cultuurhistorisch waardevolle object Noordersingel 43-45. Dit object is opgenomen in bijlage 1 van de Nota Cultuurhistorie en als zodanig aangeduid in het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een woning binnen het historische polderlint Noordersingel mogelijk. Het hoofdgebouw is opgebouwd uit een drietal aan elkaar geschakelde volumes die allen een kapvorm hebben. Hierdoor krijgt de woning een schaal die past bij de maat en schaal van de tweedelijsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel. Op het gedeelte van het perceel dat zich in de eerste lijn bevindt zal geen extra (woon)bebouwing worden toegestaan. Doordat in deze zone geen bebouwing wordt geplaatst krijgt de Noordersingel op deze plek een groen karakter in de vorm van een diepe voortuin. De voortuin is als het ware een groene kamer aan de Noordersingel en versterkt daarmee het groene open en afwisselende karakter van het historisch lint. De afstand tussen het hoofdgebouw en de op de aangrenzende percelen gelegen eerstelijsbebouwing bedraagt tussen de 30 en 45 meter. Onderhavig plan zal daarmee geen invloed hebben op deze objecten.

Verder zijn er geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig binnen of in de nabijheid van het plangebied en wordt het karakteristieke hoogteverschil met het oostelijk gelegen historische lint van de Noordeindseweg niet aangetast.

De kleurstelling en de positie van de beoogde woning zorgt ervoor dat de bebouwing op gaat in het landschap en geen dominante stempel drukt op de omgeving.

Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden van het historisch polderlint Noordersingel worden met onderhavige ontwikkeling gerespecteerd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief

effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Antea Group heeft in juni 2019 een Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied¹⁰.

Beschermde gebieden

Uit de Natuurtoets blijkt dat in het plangebied geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig is. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of N2000-gebieden) voor binnen de invloedsfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat alleen (het leefgebied van) Algemene broedvogels (en aanwezige nestplaatsen) aanwezig is en/of mogelijk verwacht wordt in het plangebied. Geconcludeerd is dat mogelijk tijdens het broedseizoen het plangebied een essentieel leefgebied is voor algemene broedvogels. Mits maatregelen worden genomen om het verstoren van broedgevallen te voorkomen is er bij de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen sprake van een overtreding van de Wet Natuurbescherming. Er is geen ontheffing noodzakelijk.

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één woning. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'Buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Lansingerland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als

¹⁰ Natuurtoets Noordersingel 41 Berkel en Rodenrijs, Antea Group, 5 juni 2019.

¹¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, 2018.

een ‘matig stedelijk’ gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Noordersingel.

Parkeren

De gemeente Lansingerland heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. In deze beleidsregels zijn ook parkeernormen opgenomen. Aan de hand van deze parkeernormen is de parkeerbehoefte 2,4 parkeerplaatsen per woning voor een vrijstaande koopwoning buiten de bebouwde kom van Lansingerland. Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte op het eigen terrein. De parkeernorm wordt middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bouw- en gebruiksregels van het plan.

Conclusie

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

4.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

Voor het ontwerpen van de beoogde woning is grote waarde gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt gezien als het beperken van onderhoud, door bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen, maar ook als het beperken van het gebruik van water, of als energiezuinigheid.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van grondgebonden zonnepanelen met een oppervlakte van maximaal 50 m² die zijn bedoeld om de woning te voorzien van duurzaam opgewekte energie. Verder wordt de woning als een 0-op-de-meter-woning uitgevoerd.

5 Juridische toelichting

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

6 Economische haalbaarheid

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43"¹², die als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. De nota is verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure voor het ontwerp wijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader heeft het ontwerp wijzigingsplan van 7 mei tot en met 17 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Tijdens deze periode is alleen een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend, maar niet tegen het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Om de ruimtelijke besluiten (het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning) voor de bouw van de woning zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 7 februari 2020 is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. De coördinatieregeling houdt, kort gezegd, in dat de gecoördineerde ontwerpbesluiten tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd en dat de vastgestelde c.q. verleende besluiten in het rechtstreeks beroep bij de Raad van State als één besluit worden aangemerkt.

7.3 Conclusie

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

¹² Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43", Gemeente Lansingerland, 28 april 2020.