

Wijzigingsplan “Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a”



10 januari 2023

Vastgesteld

Wijzigingsplan “Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0165W03-VAST
Projectnummer: 210253

Planstatus

Datum: 10 januari 2023
Status: Vastgesteld

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept			
Voorontwerp	21 april 2022	VONT	
• Overleg	9 mei t/m 13 juni 2022		
Ontwerp	23 augustus 2022	ONTW	Aangepast n.a.v. Nota overleg en staat van wijzigingen
• Terinzagelegging	1 september t/m 12 oktober 2022		
Vaststelling	10 januari 2023	VAST	Aangepast n.a.v. Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

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
1.5	Leeswijzer	6
2	Beschrijving huidige situatie en plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria	8
2.3	Planbeschrijving	14
2.4	Toetsing aan wijzigingsregels	15
2.5	Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	18
2.6	Conclusie toetsing aan wijzigingsregels en de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	20
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	28
4	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1	Milieueffectrapportage	33
4.2	Bedrijven en milieuzonering	33
4.3	Geluid	35
4.4	Bodem	37
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Externe veiligheid	40
4.7	Water	44
4.8	Archeologie	49
4.9	Cultuurhistorie	50
4.10	Natuur	52
4.11	Verkeer en parkeren	53
4.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	54
5	Juridische toelichting	55
6	Economische haalbaarheid	56

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Overleg	57
7.2	Zienswijzen	57
7.3	Conclusie	57

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Pastoor Verburghweg 12a, Berkel en Rodenrijs, SAB, 28 november 2022
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek, Pastoor Verburghweg 12, Berkel en Rodenrijs, De Klinker Milieu Adviesbureau B.V., 4 maart 2022
Bijlage 3:	Quick scan externe veiligheid Pastoor Verburghweg 12a, Berkel en Rodenrijs, SAB, 4 april 2022
Bijlage 4:	Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland Pastoor Verburghweg 12, Berkel en Rodenrijs, 23 maart 2022
Bijlage 5:	Quick scan natuur Berkel en Rodenrijs, Pastoor Verburghweg 12a, SAB, 19 april 2022
Bijlage 6:	Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a", gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022
Bijlage 7:	Coördinatiebesluit Pastoor Verburghweg nabij 12, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 23 mei 2022
Bijlage 8:	M.e.r.-beoordelingsbesluit Pastoor Verburghweg nabij 12, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022
Bijlage 9:	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a" te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 10 januari 2023
Bijlage 10:	Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a", gemeente Lansingerland, 10 januari 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lansingerland wil in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bouw van een woning mogelijk maken op het perceel gelegen aan de Pastoor Verburghweg 12a 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 woningen te realiseren. In het gebied de Groenzoom is veel glastuinbouw en andere (bedrijfs)bebouwing gesaneerd, zodat dit gebied herontwikkeld kan worden tot recreatie- en natuurgebied. Als gevolg van de sanering van deze bedrijfsbebouwing is het mogelijk om kavels uit te geven ten behoeve van woningbouw. De woningen kunnen met een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Ten behoeve hiervan is het lint langs de Noordersingel binnen het bestemmingsplan “Groenzoom” in meerdere zones (kavels) onderverdeeld waarop ontwikkeld kan worden. Elke zone is in het bestemmingsplan opgenomen met een op zichzelf staande aanduiding 'wetgevingzone - 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 dat als bijlage bij het bestemmingsplan “Groenzoom” is gevoegd. De principes uit het raamwerk zijn vertaald in de wijzigingsregels.

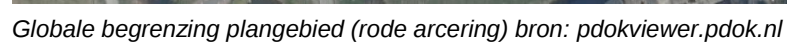
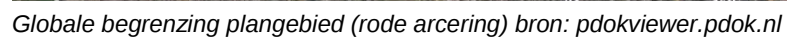
Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de ontwikkeling van de woning op het perceel aan de Pastoor Verburghweg 12a in Berkel en Rodenrijs mogelijk maakt. Daarnaast wordt de bestemming op twee naastgelegen percelen die als snippergroen zijn verkocht door de gemeente aangepast van 'Agrarisch - Weide' naar 'Tuin'. Voor deze gronden is, behoudens de wijziging van de bestemming, niets veranderd en deze gronden worden dan ook niet nader beschouwt in de toelichting.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en is in de huidige situatie onbebouwd. Aan de oostelijke grens van het plangebied bevinden zich achtertuinen van woningen aan de Noordersingel en de Pastoor Verburghweg. Ten westen van het plangebied ligt het recreatie- en natuurgebied De Groenzoom. Ten noorden van het plangebied bevinden zich weidegronden en kleinschalige woningen

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.



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'. Tevens geldt er voor het plangebied de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C'.



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

Wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a"
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.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied C

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' 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. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden. In paragraaf 2.4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsregels.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs aan de Pastoor Verburghweg aan de rand van recreatie- en natuurgebied De Groenzoom. De Pastoor Verburghweg is een zijstraat van de Noordersingel. Het plangebied is gelegen in de tweede lijn achter de bebouwing aan de Noordersingel en maakt daarmee onderdeel uit van het bebouwingslint van de Noordersingel in het landelijk gebied. Dit bebouwingslint 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 700 m² en ligt ten westen van de Noordersingel en ten noorden van de Pastoor Verburghweg, achter de woonpercelen Pastoor Verburghweg 8, 10 en 12. Het plangebied bestaat momenteel uit weidegrond. Het plangebied wordt in het noorden begrenst door een watergang. De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (rood), vanaf zuiden (bron: Google Earth)



Luchtfoto huidige situatie plangebied (rood), vanaf noorden (bron: Google Earth)



Zicht vanaf de Pastoor Verburghweg in noordelijke richting (bron: Google Earth)

2.2 Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria

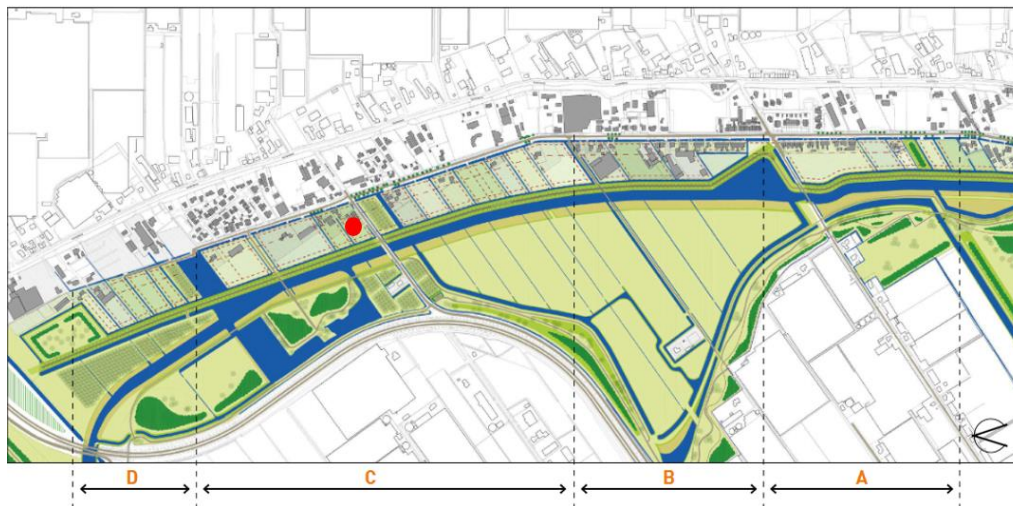
Stedenbouwkundig Raamwerk

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 zo veel mogelijk via dit lint of bestaande wegen 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 (C).



Bebouwingsintensiteit Noordersingel, waarbij de locatie Pastoor Verburghweg 12a met een rode stip is aangegeven (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 dorpse, 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 langs de Noordersingel 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. De woningen 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 loodsen en kassen 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 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 bij het bestemmingsplan “Groenzoom”.

Gebiedsgerichte criteria

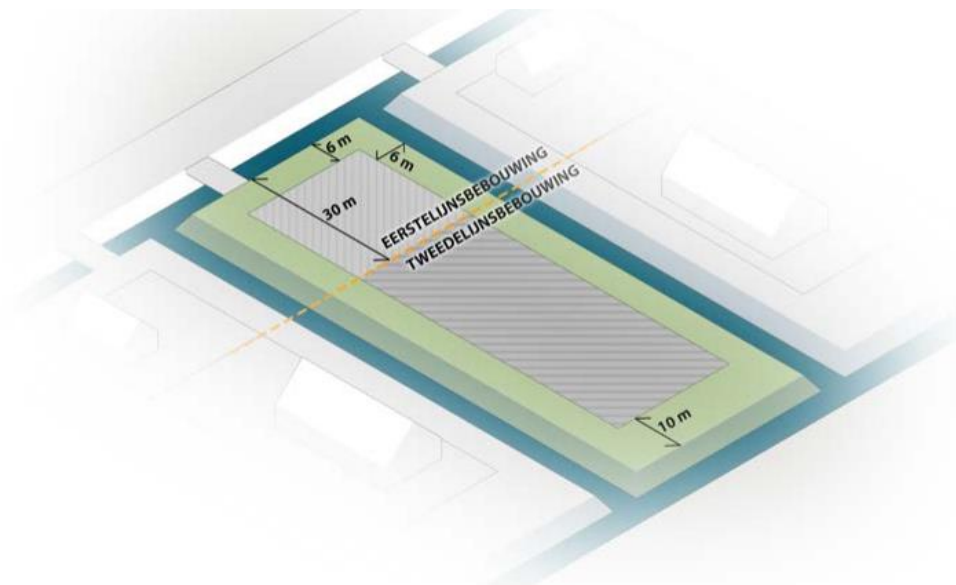
De gebiedsgerichte criteria bestaan uit regels ten aanzien van kavelrichtlijnen, oriëntatie van de bebouwing, de ontsluiting van de kavels en de watercompensatie. Daarnaast worden verschillende richtlijnen per thema meegegeven die de toekomstige initiatiefnemers een handvat bieden in hun proces tot inpassing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

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

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 lint aan de de Noordersingel, zijn de volgende richtlijnen meegegeven voor het gehele plangebied:

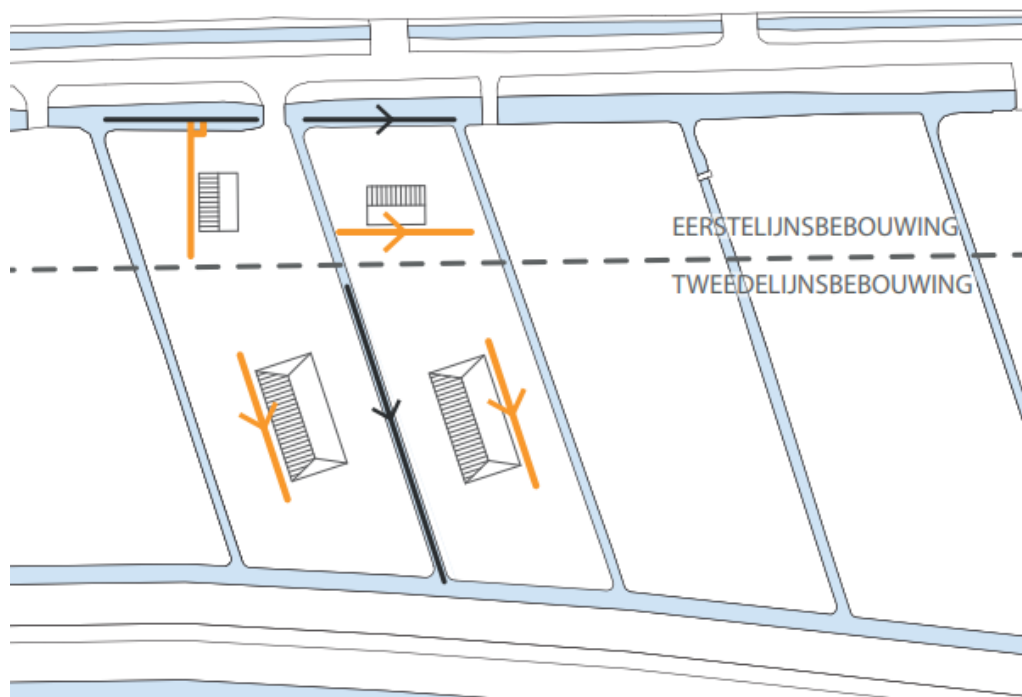
- vanuit de bestaande waterlijnen gelden de volgende afstanden tot aan de bebouwing:
 - 6 meter vanaf de waterlijn langs het lint
 - 6 meter vanaf de zijdelingse perceelsslotten
 - 10 meter vanaf de waterlijn achter de kavels
- alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijsbebauwing, waarbij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



Kavelrichtlijnen eerste- en tweedelijsbebauwing (Bron: Stedenbouwkundig Raamwerk, Stijlgroep, 11 september 2017)

Oriëntatie van de bebouwing

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



Richtlijnen oriëntatie bebouwing (Bron: Stedenbouwkundig Raamwerk, Stijlgroep, 11 september 2017)

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.

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.

Behoud van bestaande kwaliteiten en rechten

Om de kwaliteit van de bestaande woningen langs het lint te beschermen, zijn richtlijnen opgenomen om enerzijds het minimale vrije zicht en de ruimte rond de bestaande kavels te verzekeren, alsook 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 hoort een parkeeropgave, waarbij wordt uitgegaan van tenminste twee 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.

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 tuinrichting 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 eerstelijns- en tweedelijnsbebouwing kent een zadeldak als dakvorm met een lage gootlijn. Hierop zijn evenwel varianten toepasbaar.

2.3 Planbeschrijving

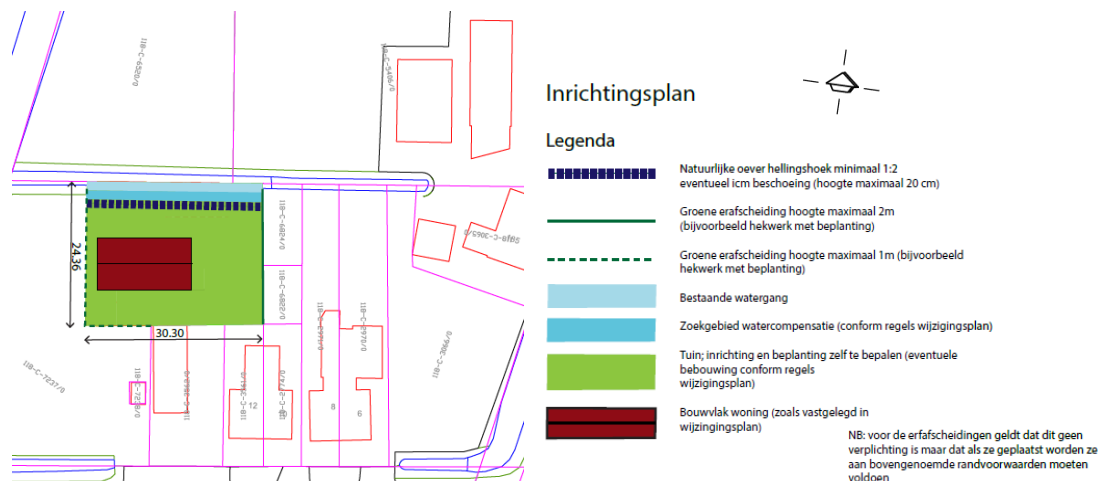
Het voornemen bestaat om in het plangebied een (vrijstaande) woning te realiseren op het perceel.

Het hoofdgebouw (de woning) heeft een oppervlakte van 136 m² (16 x 8,5) en is opgebouwd uit één volume met een kapvorm. Hierdoor heeft de woning een kleine schaal en het bouwvolume volgt de kavelrichting.

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.

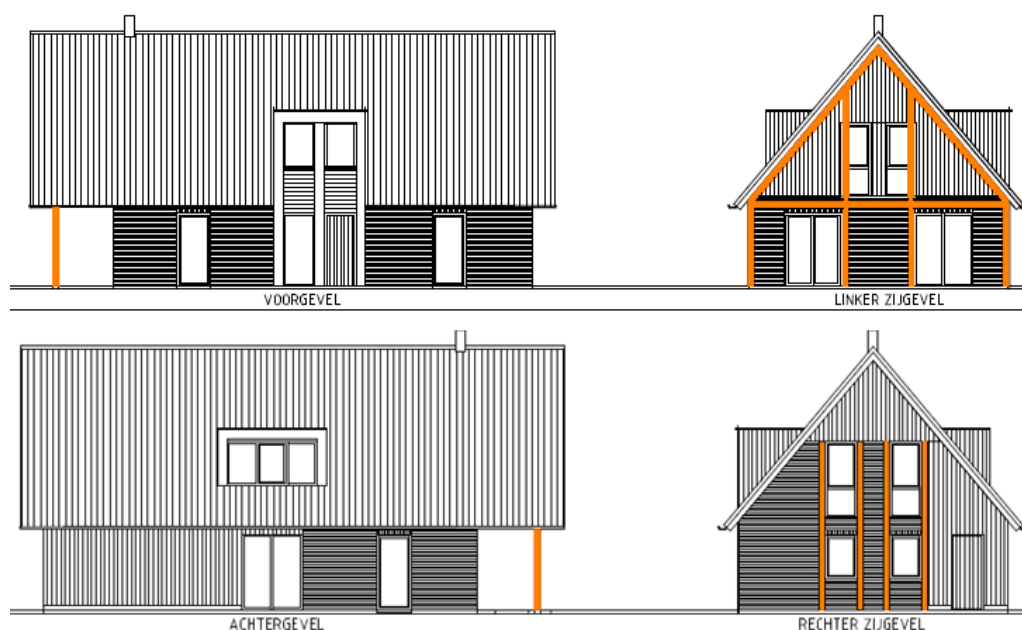
Het perceel wordt ontsloten op de Pastoor Verburghweg. De watergang die aan het noorden van het plangebied grenst blijft behouden en krijgt een natuurlijke oever, eventueel in combinatie met beschoeiing van ten hoogste twintig centimeter. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.

De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Op de volgende afbeelding is het toekomstige inrichtingsplan van het plangebied weergegeven.



Inrichtingsplan (Bron: Gemeente Lansingerland)

Op de afbeelding hieronder zijn de gevelaangezichten van de woning vanuit de vier verschillende richtingen weergegeven. De aangezichten geven een impressie van de uitstraling van de toekomstige woning.



Gevelaanzichten (Bron: bestektekening, Robert Morsing Bouwplan B.V.)

2.4 Toetsing aan wijzigingsregels

In voorliggend plan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.6 uit het geldende bestemmingsplan “Groenzoom”. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.6

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' 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 als bijlage bij deze regels opgenomen bestemming 'Tuin - Landschapswaarden', met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 3 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 - 1 per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);*
 - 2 per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);*
 - 3 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. In de huidige situatie bevindt zich geen bouwvolume in de tweede lijn. Er mag dus nog een bouwvolume gerealiseerd worden. In de wijzigingsgebieden A, B, C en D is één woning toegevoegd (“Groenzoom, Noordersingel tussen 41 en 43”) en naast dit plan voor één woning is er een plan voor twee woningen in procedure ge-

bracht ("Groenzoom, achter Noordersingel 147"). Dat zijn in totaal vier woningen. 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 136 m² mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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 950 m³. 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;

Onderhavig plan wordt ontsloten op de Pastoor Verburghweg 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 3 m en de bouwhoogte 8,3 meter. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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

De lengte van het bouwvolume bedraagt ca. 13,8 meter en de breedte 8,5 meter. De lengte van het bouwvolume is ca. 1,6 keer zo groot als de breedte. Het bouwvolume voldoet 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 gebouw ligt parallel aan het landschap en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

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

Het gebouw heeft een zadeldak 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 739 m² en het bouwvolume neemt met een oppervlakte van 136 m² ongeveer 18,4% van deze oppervlakte in beslag. 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 bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel bedraagt ca. 60 m. De afstand van de bebouwing tot de waterlijn langs de noordelijke perceelsgrens bedraagt circa acht meter. De afstand tot de sloot ten westen van het terrein bedraagt ongeveer 20 meter. Om de genoemde afstanden te garanderen wordt langs de watergangen een tuinbestemming gelegd met de aanduidingen 'landschappelijke waarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken'. 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 in de eerste lijn bedraagt ten minste 10 m;

De woning is gelegen op ongeveer 35 meter van de achtergrens van de bestaande kavel in de eerste lijn aan de Noordersingel. Het plan voldoet daarmee 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 woning is gelegen op ongeveer 35 meter van de achtergevel van de eerstelijnsbebouwing van de Noordersingel. Het plan voldoet daarmee aan de bovengenoemde voorwaarde.

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

De afstand tussen de woning en de aangrenzende percelen bedraagt 6 tot 12 meter en tot op de aangrenzende percelen gelegen bebouwing is de afstand groter. Gezien de ligging van de woning en deze afstanden zal de woning niet leiden tot onacceptabele (schaduw)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 (4.9).

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 (4.11).

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

De aanwezige watergang in het plangebied wordt gehandhaafd en (eventueel) verbreed voor de benodigde watercompensatie. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de paragraaf Water (4.7).

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 geluid, bodem en externe veiligheid. Voor een uitgebreide onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

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 (4.10).

s met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpassingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt;

Er is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de beoogde woning. Een beschrijving hiervan is weergegeven in de planbeschrijving in paragraaf 2.3.

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;

In onderhavig plan is hiervan geen sprake.

v het wijzigingsplan, landschappelijk inpassingsplan 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.

2.5 Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk

De meeste gebiedsgerichte criteria zijn één op één vertaald in de wijzigingsregels zoals beschreven in paragraaf 2.4. Hierna wordt alleen ingegaan op de gebiedsgerichte criteria die nog niet aan bod zijn gekomen.

Alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijsbebauwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijsbebauwing. Het hoofdgebouw bevindt zich op een afstand van ca. 60 meter van de Noordersingel en voldoet daardoor aan dit criterium.

Oriëntatie van de bebouwing

De eerstelijsbebauwing staat haaks op het lint of parallel aan de richting van het landschap; de tweedelijsbebauwing 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.

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 eerstelijsbebauwing. Dit kan in de open lucht of in een gebouwde vorm.

Bij een ontwikkeling van een vrijstaande woning hoort een parkeeropgave, waarbij wordt uitgegaan van ten minste twee auto's per woning. Bij de realisatie van de woning wordt de parkeeropgave opgelost op eigen terrein. De auto op eigen erf is vanaf het lint aan het straatbeeld onttrokken. Dit wordt bewerkstelligd door het parkeren op eigen erf pas toe te laten achter de rooilijn van de eerstelijsbebauwing. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de paragraaf 4.11 Verkeer en Parkeren.

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 tuinrichting geadviseerd met lage beplanting en enkele losstaande bomen. De groene erfafscheiding bestaat uit een lage beplanting.

Het plangebied krijgt een groene erfafscheiding, bijvoorbeeld hekwerk met beplanting. De erfafscheiding aan de westelijke zijde, die het plangebied visueel van de Noordersingel scheidt, krijgt een hoogte van maximaal één meter. De erfafscheiding aan de oostelijke kant krijgt een hoogte van maximaal twee meter.

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 eerstelijs- en tweedelijsbebauwing kent een zadeldak als dakvorm met een lage gootlijn. Hierop zijn evenwel goede varianten toe-
pasbaar.*

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk in de tweede lijn. Voorliggend plan voorziet in één woning met een zadeldak met een lage gootlijn. De richting van de bouwvorm volgt de richting van het landschap. Dit wordt vastgelegd in de regels. 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 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor de ontwikkeling van een sterke en gezonde regio door te voorzien in woningvraag.. Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met de identiteit en kenmerken van de regio, onder andere door het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Voorliggend plan is dus in lijn met het NOVI.

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.3 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 nastreefd. 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 dat 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.

Dit plan betreft een wijzigingsplan, waarbij het toevoegen van de woningen al in het moederplan "Groenzoom" mogelijk is gemaakt. Voor het bestemmingsplan "Groenzoom" is voor de 42 woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen met succes de laddertoets doorlopen. De woning uit onderhavig plan valt onder deze wijzigingsbevoegdheid. Het is daarom niet noodzakelijk om voor deze woning de laddertoets opnieuw te doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 25 oktober 2022)

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).

In deze visie 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 omgevingsvisie 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 onderhavig plan 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 vier lagen uitgewerkt:

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

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 opknapbeurt 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.

Toetsing

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 landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. 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, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding landschappelijk van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavig plan is gelegen in een gebied dat door de provincie is aangeduid als 'Beschermingscategorie 2'. Het gebied heeft specifieke waarden als openbaar recreatiegebied, vanwege onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



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

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 verslechteren niet. 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 Pastoor Verburghweg en de Noordersingel. De woning wordt gesitueerd achter bestaande bebouwing en heeft hierdoor geen invloed op het open karakter. Het perceel krijgt een groene inrichting, zoals te zien in paragraaf 2.3. Daarmee mag worden verwacht dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 25 oktober 2022)

De Omgevingswet treedt in 2023 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsverordening bevat in essentie dezelfde regels als de eerder vastgestelde Verordening ruimte Zuid-Holland.

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

Toetsing

De locatie maakt onderdeel uit van de ‘Beschermingscategorie 2’. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.1 worden de kwetsbare en bijzondere kwaliteiten van het gebied in dit plan gewaarborgd. De Verordening bevat – naast het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen – geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.3 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 Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond

De gemeente Lansingerland heeft op 24 februari 2022 haar Omgevingsvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Gemeente Lansingerland schetst in deze omgevingsvisie een toekomstbeeld en beschrijft de gewenste ontwikkelingsrichting voor de gemeente.

Drie grote thema's zijn benoemd:

- verbonden in de metropool: toekomstbestendige omgeving, goede bereikbaarheid en sterke ruimtelijke structuren zijn hier van belang;
- vindingrijk en ondernemend: lokaal en regionaal ondernemen, slimme verduurzaming en home of horti science zijn de grote uitdagingen voor de toekomst;
- gezond samen leven: ontwikkelen met karakter, gezonde levensstijl in een passende omgeving en sterke samenleving met oog voor mensen worden de speerpunten.

Toetsing

De ontwikkeling bevindt zich in het gebied 'De Groene Flanken'. Centraal in dit gebied staat het versterken van de groenstructuur, het vergroten van de biodiversiteit, het toekomstbestendig maken van het buitengebied en het verbeteren van de recreatieve routes en activiteiten voor fietsers en wandelaars.

Daarnaast valt het plangebied onder 'versterken groenblauwnetwerk'.

Met de ontwikkeling wordt de groenstructuur versterkt en door de aanleg van de natuurlijke oever wordt de biodiversiteit vergroot. Het plan past daarmee binnen de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2021 – 2025 gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2021 – 2025 (vastgesteld in juli 2021) haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds de jaren '90 van de 20^e eeuw behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

In de woonvisie zijn drie beleidsdoelen opgenomen:

- 1 Een plek voor iedereen.
- 2 Fijn en toekomstbestendig wonen.
- 3 Wonen in verbondenheid.

Ad 1. Een plek voor iedereen

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 bijzondere doelgroepen zoals statushouders of woonwagenbewoners.

Ad 2. Fijn en toekomstbestendig wonen

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. De sociale verbondenheid speelt hier ook een rol in. Daarnaast wil de gemeente hoge duurzaamheidsstandaarden hanteren in het bouwen van nieuwe woningen. De bewonerstevredenheid blijft de grootste drijfveer van het beleid.

Ad 3. Wonen in verbondenheid

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het samenbrengen van verschillende organisaties en bewoners zodat de woningbouw een gemeenschappelijke opgave wordt. Wonen is een van de thema's die (nog) in de toekomst belangrijk zal zijn. Dat moet overwogen worden in samenhang met duurzaamheid, economie of andere opgaven van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in een energiezuinige woning met een landelijk karakter. Daarmee voorziet het plan in een aantrekkelijke woning voor gezinnen (beleidsdoel 1 en 2) 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 wel-

stand 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

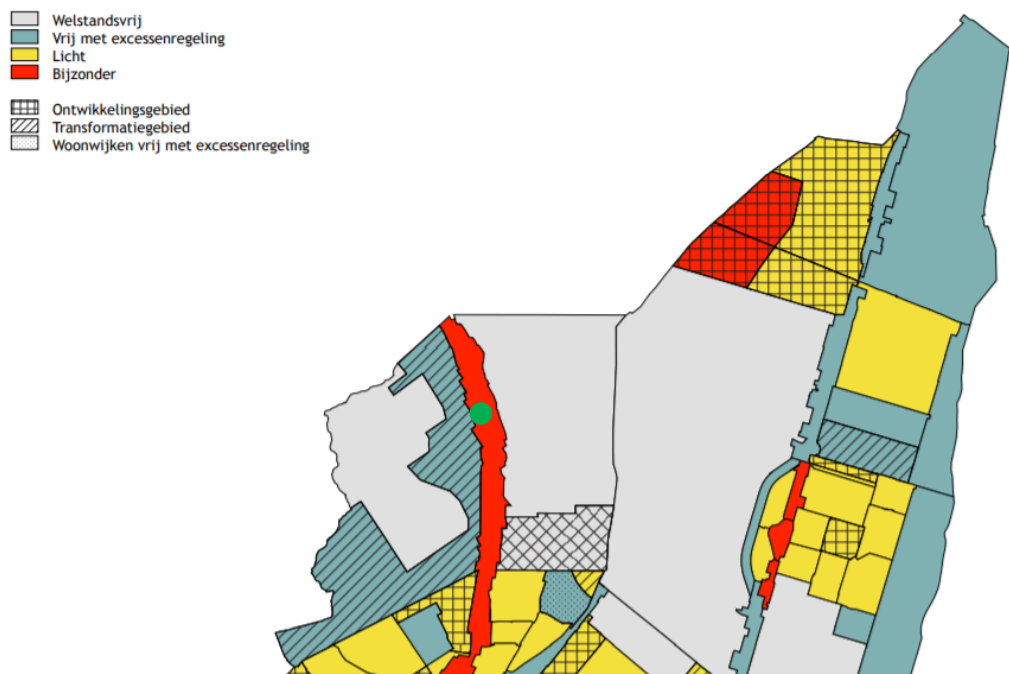
Welstandscriteria detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- 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 stip), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland



Welstandsniveaus met globale ligging plangebied (groene stip), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland

Toetsing

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Historische polderlinten'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'Bijzonder'. De welstandscriteria zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundig raamwerk. Bij de inpassing van de toekomstige woning zal verder rekening worden gehouden met de criteria uit de Welstandsnota en het stedenbouwkundig raamwerk.

3.3.4 Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

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 zal tegelijkertijd met het ontwerpwijzigingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit is als bijlage 8 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 bedrijven met een hinderzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

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

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

Toetsing

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een omgeving met een menging van woningen en bedrijfsfuncties, voornamelijk agrarische bedrijven en kassen.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en bestaat uit weidegrond. 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 ondervindt van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving (tot ongeveer 100 m) van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn, zijn bedrijven tot ongeveer 100 m geïnteriseerd. De onderstaande tabel toont de nabijgelegen functies en wordt 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.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
LPG-tank	Pastoor Verburghweg 2a	benzineservicestations	50 (gevaar)	99
garagebedrijf	Pastoor Verburghweg 2b	Handel in auto's en motoren, reparatie- en servicebedrijven	10 (geluid een stap terug)	110
Floral projects bloemsierkunst	Noordersingel 189	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0 (geluid een stap terug)	35
Plantenkwekerij van der Burg	Noordersingel 191	Bloembollendroog- en prepareerbedrijven	10 (geur een stap terug))	60
Nick Bes aannemersbedrijf	Pastoor Verburghweg 4	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	10 (geluid een stap terug)	75

Een aantal nabijgelegen bedrijven vallen niet binnen een categorie, zoals vermeld in de VNG-lijst. In dat geval is uitgegaan van een vergelijkbare categorie. Aan de Pastoor Verburghweg 4 zit een aannemersbedrijf zonder werkplaats. Echter, dit is niet een categorie die is opgenomen in de VNG-lijst. Hierdoor is gekozen voor de meest aanverwante categorie.

Uit voorgaande tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG. Daarnaast is op 23 maart 2021 een melding bij de gemeente gemaakt dat de verkoop van LPG op het bedrijf aan de Pastoor Verburghweg 2a is beëindigd om plaats te maken voor de ontwikkeling van woningen.

Nabij het plangebied mag een maatschappelijke voorziening voor jeugdupvang gerealiseerd worden. Deze functie is wat betreft hinder vergelijkbaar met een woonfunctie. Deze voorziening is daarom niet nader beschouwd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij de 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 geluidsge-

voelige 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 nieuwe geluidsgevoelige functie. De woning is gelegen in de geluidzones van de N470, de Noordeindseweg en de Pastoor Verburghweg en daarom is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/u-wegen Noordersingel en het gedeelte van de Pastoor Verburghweg waar 30 km/u geldt, meegenomen in dit onderzoek.

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

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Pastoor Verburghweg en de Noordeindseweg zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze wegen wordt voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting van de niet-gezoneerde Pastoor Verburghweg en Noordersingel overschrijding de voorkeursgrenswaarde niet. Hiervoor geldt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidbelasting vanwege de N470 bedraagt maximaal 51 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidbelasting.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze financieel niet doelmatig zijn en/of landschappelijk niet acceptabel zijn.
- De gecumuleerde geluidbelasting is berekend. Hieruit komt voort dat met een hoogste belasting van 53 dB (exclusief aftrek conform art. 110g Wgh) op de locatie sprake is van een 'redelijk' akoestisch klimaat. Dit betreft de meest geluidbelaste zijden. Aan de oostelijke zijde van de locatie is sprake van een 'goed' akoestisch klimaat.
- Toetsing aan het bouwbesluit toont aan dat de binnenwaarde van 33 dB wordt gewaarborgd volgens NEN 5077. Extra maatregelen zijn niet vereist.
- Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van 51 dB ten gevolge van de N470. De woning vult een open plaats en voldoet aan de eisen van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk hogere waarden beleid. De hogere waarde dient voor de vaststelling van het plan verleend te zijn.

Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Tegelijk met de procedure van dit wijzigingsplan zal een hogere waardenprocedure worden gevoerd. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake het wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a" te Berkel en Rodenrijs is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

³ SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 28 november 2022.

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

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Om te kijken of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie is plaatselijk in de bovengrond zwak betonhoudend;
- in de bovengrond is een verhoogd gehalte zink aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde aangetoond;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond;
- in het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, molybdeen en zink aangetoond boven de streefwaarde. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond boven de streefwaarde;
- de hypothese ‘onverdacht’ dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Hieruit volgt de slotconclusie: “Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik”.

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

⁴ De Klinker Milieu Adviesbureau B.V., “Verkennd bodemonderzoek Pastoor Verburghweg 12 te Berkel en Rodenrijs”, projectnummer: K21006141, 4 maart 2022.

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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in 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 nieuwsvestiging 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 2021) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website⁵ van Infomil.

⁵ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
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 verkeers-aantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied⁶. 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 2019 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2019, 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 NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 35 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor

⁶ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor 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.

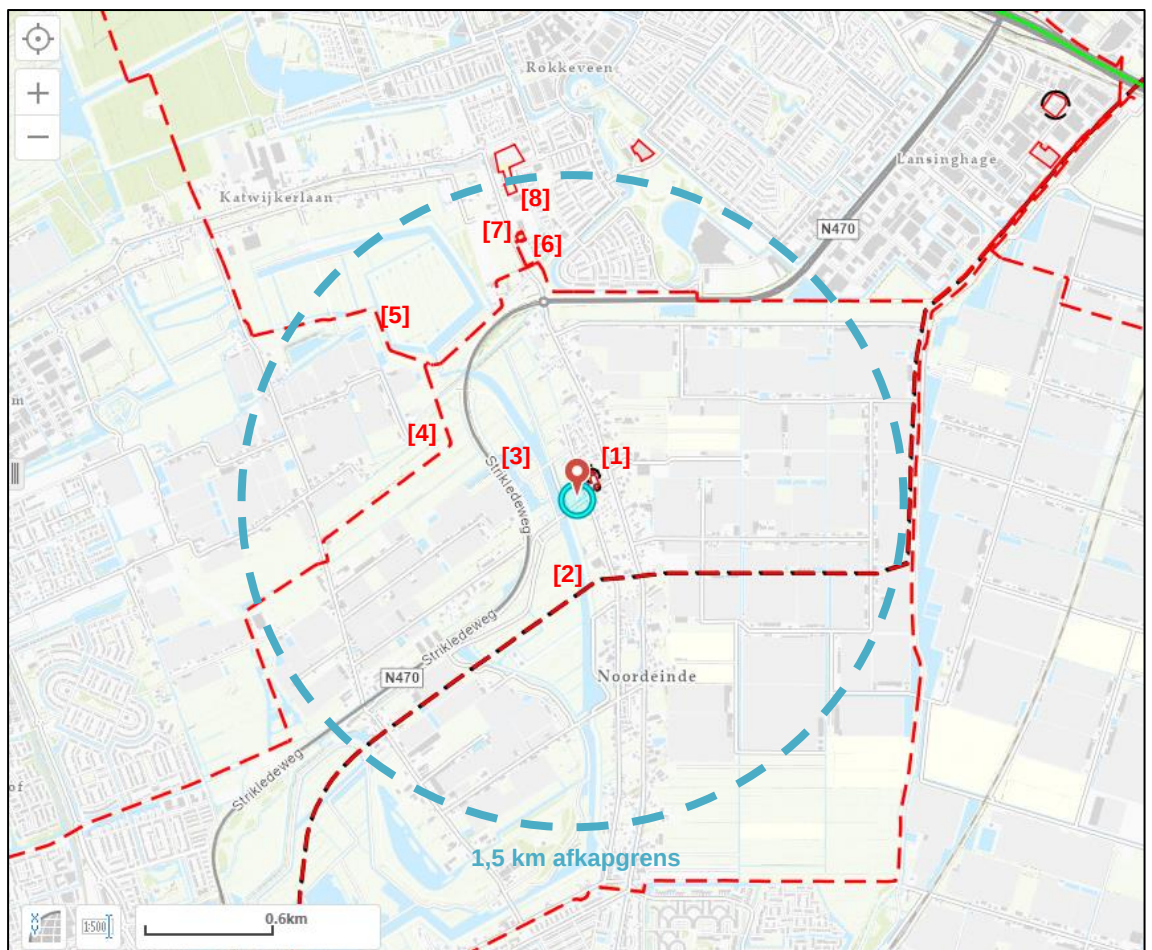
Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording 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 effect-afstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

Toetsing

Voor voorliggend plan is door SAB een quick scan externe veiligheid⁷ uitgevoerd. Uitgaande van de wettelijke kaders is de beleidsmatige afkapgrens van 1,5 km voor het gifwolkaandachtsgebied bij ruimtelijke ontwikkelingen de maximale zone waarbinnen risicobronnen dienen te worden meegenomen in de omgeving van een ontwikkellocatie. In het onderzoek is derhalve stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie.

De onderstaande afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is globaal blauw aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in blauwe stippellijn aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) bron: www.risicokaart.nl

⁷ SAB, Quick scan externe veiligheid Pastoor Verburghweg 12a, projectnummer 210253, 4 april 2022.

Uit het de quick scan blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Het gaat om de volgende risicobron: wegtraject N470. Echter, gezien de ontwikkellocatie zich ten aanzien van deze risicobron buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, volstaat conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Door het voorliggende plan zal het gemiddeld aantal aanwezigen in het plangebied wijzigen. In de huidige situatie betreft de ontwikkellocatie een onbebouwd perceel. In de toekomstige situatie zal één woning gerealiseerd worden, waardoor het aantal aanwezigen gemiddeld met 2,4 personen zal toenemen. Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan BLEVE en een toxische wolk de maatgevende scenario's zijn, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

De relevante scenario's voor het plangebied in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen zijn het ontstaan van BLEVE met daarbij warmtestraling en overdruk en/of het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident, met externe beschadiging aan de tank, ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de stof vrijkomt en bijvoorbeeld als toxische wolk met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij beide scenario's zal de brandweer proberen de brandoorzaak in eerste instantie te bestrijden en niet de effecten op afstand, van in dit geval 250 meter, waarbij voor een toxische wolk sprake is van een snelle verspreiding. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De nieuwbouw richt zich niet op personen die minder zelfredzaam zijn. De personen in het plangebied zijn, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zichzelf in veiligheid te brengen ten opzichte van de potentiële risicobron. Waarschuwing zal plaatsvinden via NL-Alert.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af, richting de Noordeindseweg.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in de 'Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a"'. De nota is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

Uit de analyse in de quick scan blijkt dat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar is tegen de gewenste ontwikkeling.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Europese kaderrichtlijn water (2000)

De Kaderrichtlijn Water biedt het instrumentarium om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan, zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten.

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven. Deze problemen zullen in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De drie hoofdambities worden vervolgens uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en de uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor de verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2022-2027

In 2022 heeft de provincie Zuid-Holland een waterprogramma vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022 – 2027 zijn de opgaven van de Europese Kader-richtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- 4 sport, recreatie, water en groenbeleving;
- 5 goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de *Omgevingsverordening* (versie augustus 2021) 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.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap van Delfland

Op 10 maart 2022 is het waterbeheerprogramma (WBP) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem, maar ook vanuit de zee.
- *Waterkwaliteit*: Dit programma draait om het tegengaan van waterverontreiniging, maar bevordering van biodiversiteit. Er wordt een kwalitatief watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties nagestreefd: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar
- *Waterkwantiteit*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling en een klimaatbestendig watersysteem.
- *Waterketen*: het hoogheemraadschap hecht belang aan een betere samenwerking in de waterketen en aan een transitie naar circulaire economie.

Deze programma's hebben overkoepelende thema's die als randvoorwaarden gelden:

- Biodiversiteitsherstel bevorderen
- Duurzaam en circulair handelen
- Energie- en klimaatneutraal worden
- Klimaatadaptatief zijn

- Recreatief medegebruik faciliteren
- Waterbewustzijn creëren
- Waterschapsbelangen inbrengen en borgen in ruimtelijke ontwikkelingen

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

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 675 m² en ligt ten westen van de Noordersingel en ten noorden van de Pastoor Verburghweg achter de woonpercelen Pastoor Verburghweg 12 en Noordersingel 185. De Noordersingel is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. Het plangebied bestaat uit weidegrond. Het plangebied wordt in het noorden begrenst door een watergang.

Toekomstige situatie

Planontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied een woning te realiseren. De woning heeft een oppervlakte van 136 m² en bevindt zich op een afstand van 60 meter van de Noordersingel en 30 meter van de Pastoor Verburghweg. De watergang die aan de noordelijke rand van het plangebied grenst blijft behouden. Deze watergang krijgt een natuurlijke oever, eventueel in combinatie met beschoeiing. Het perceel krijgt grotendeels de functie 'Tuin', waarbij de inrichting en beplanting zelf nader te bepalen is. Het perceel wordt ontsloten op de Pastoor Verburghweg en er wordt een oprijlaan gerealiseerd.

Bodem en grondwater

Het plangebied krijgt een woonbestemming. De woning wordt niet onderkelderd. Het vloerpeil van de woning is nog niet bekend, maar komt minimaal 10 cm boven het maaiveld, waarmee de drooglegging minimaal 1,0 m is. Met het plan is daarmee geen sprake van bodem of grondwater verontreinigende activiteiten.

Waterkwantiteit

Ten noorden van het plangebied loopt een secundaire watergang die behouden blijft. Op basis van de inrichtingstekening uit paragraaf 2.3 is het toekomstig verhardingsoppervlakte van het perceel bepaald. Daarmee is de watersleutel ingevuld⁸. Hieruit blijkt dat 69 m² of 13,9 m³ aan water toegevoegd moet worden. Dit zal als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen. Om de waterberging te realiseren kan bijvoorbeeld de kavelsloot langs het perceel met een lengte van 30,3 m met ongeveer 2,3 m worden verbreed. Ook is het mogelijk een waterpartij in meer natuurlijke vorm aan te leggen, zolang de oppervlakte hiervan maar 69 m² is. In het algemeen heeft Delfland de sterke voorkeur voor compensatie door het graven van extra oppervlaktewater. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan voor vasthoudmaatregelen gekozen worden.

Waterkwaliteit

In het wijzigingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit. Zo wordt geen gebruikgemaakt van uitloogbare materialen.

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.

⁸ Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland Pastoor Verburghweg 12a, 23 maart 2022.

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de secundaire watergangen rondom het plangebied is de verantwoordelijkheid van de aangrenzende eigenaar. De beoogde woning grenst aan watergang en draagt daarmee verantwoordelijkheid voor het onderhoud. In de leggartekst Wateren staat, dat er aan beide zijden van secundaire watergangen een ruimte van 1,5 m breed en 2 m hoog vrijgehouden moet worden voor inspectie, onderhoud en beheer.

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 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;
- wordt de strook grenzend aan de watergang ten noorden van het plangebied ingericht als natuurlijke oever met water en oeverbeplanting;
- wordt het verhardingspercentage zo laag mogelijk 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 werkzaamheden aan de watergang geldt een vergunningplicht. In dit geval gaat het om het graven van water in het kader van compensatie. Mogelijk is het aanleggen van een natuurvriendelijke oever ook vergunningplichtig. Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers in watergangen heeft het hoogheemraadschap algemene regels opgesteld, de Algemene Regels Natuurvriendelijke oevers:

<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/keuralgemene-regels/>. Als de natuurvriendelijke oevers (NVO's) conform deze algemene regels worden ingericht, dan kan met een melding worden volstaan en is geen watervergunning vereist. Wanneer van de algemene regels wordt afgeweken, is wel een watervergunning noodzakelijk.

Watertoets

Het advies van het hoogheemraadschap is opgenomen in de 'Nota overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a"'. De nota is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

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

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

Volgens de beleidsadvieskaart kent het plangebied geen archeologische verwachting. Deze kaart is afkomstig uit 2016. Omdat het gebied geen archeologische verwachtingswaarde kent is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.



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

Conclusie

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

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

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

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.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een woning binnen het historische polderlint Noordersingel mogelijk. Het hoofdgebouw is opgebouwd uit één volume met een kap. Hierdoor heeft de woning een schaal die past bij de maat en schaal van de tweede-lijnsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel. De bebouwing komt achter de bestaande woningen aan de Noordersingel te liggen. De afstand tussen de woning en de eerste lijnsbebouwing langs de Noordersingel bedraagt circa 35 meter. Onderhavig plan zal daarmee geen invloed hebben op het historisch polderlint van de Noordersingel.

Verder zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig binnen of in de nabijheid van het plangebied. 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

Middels een quick scan natuur⁹ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Voor de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met de onderdelen soort- en gebiedsbescherming van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied De Wilck het dichtst in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

⁹ SAB, Quick scan natuur Pastoor Verburghweg 12a, projectnummer: 210253, 19 april 2022.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Houtopstand

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor voorliggende 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 CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één woning. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'Buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Lansingerland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Pastoor Verburghweg.

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.

¹⁰ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, 2018.

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.

5 Juridische toelichting

Bij dit wijzigingsplan is een volledige set met bestemmingsregels 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 en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a", die als bijlage 6 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 1 september tot en met 12 oktober zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen indienen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is behandeld in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a"', die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. In deze nota is ook een staat van wijzigingen opgenomen. De nota is verwerkt in het wijzigingsplan.

Om de ruimtelijke besluiten (het wijzigingsplan, het besluit hogere waarden 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. 23 mei 2022 is opgenomen als bijlage 7 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.