

Wijzigingsplan “Groenzoom, Noordersingel achter 147”



23 augustus 2022

Ontwerp

Wijzigingsplan “Groenzoom, Noordersingel achter 147”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0165W04-ONTW
Projectnummer: 210404

Planstatus

Datum: 23 augustus 2022
Status: Ontwerp

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept			
Voorontwerp	25 mei 2022	VONT	
• Overleg	13 juni t/m 1 augustus 2022		
Ontwerp	23 augustus 2022	ONTW	Aangepast n.a.v. Nota overleg
Vaststelling			

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Onderdelen van dit wijzigingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
2	Beschrijving huidige situatie en plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria	10
2.3	Planbeschrijving	15
2.4	Toetsing aan wijzigingsregels	16
2.5	Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	20
2.6	Conclusie toetsing aan wijzigingsregels en de gebiedsgerichte criteria uit het Stedenbouwkundig Raamwerk	23
3	Beleidskader	24
3.1	Rijksbeleid	24
3.2	Provinciaal beleid	26
3.3	Gemeentelijk beleid	32
4	Milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1	Milieueffectrapportage	37
4.2	Bedrijven en milieuzonering	37
4.3	Geluid	39
4.4	Bodem	39
4.5	Luchtkwaliteit	42
4.6	Externe veiligheid	44
4.7	Water	49
4.8	Archeologie	54
4.9	Cultuurhistorie	55
4.10	Natuur	57
4.11	Verkeer en parkeren	59
4.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	59
4.13	Duurzaamheid	60
5	Juridische toelichting	61
6	Economische haalbaarheid	62

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.1	Overleg	63
7.2	Zienswijzen	63
7.3	Conclusie	63

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Groenzoom Noordersingel achter 147 Berkel en Rodenrijs, SAB, d.d. 25 juli 2022

Bijlage 2: Quick scan bedrijven en milieuzonering Woningbouwontwikkeling Noordersingel achter 147, SAB, d.d. 3 februari 2021

Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 147 Berkel en Rodenrijs, Lievense B.V., d.d. 23 april 2019

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Noordersingel 147 Berkel en Rodenrijs, De Klinker Milieu Adviesbureau B.V., d.d. 3 februari 2022

Bijlage 5: Quick scan natuur, Berkel en Rodenrijs, Noordersingel achter 147 SAB, d.d. 3 februari 2022

Bijlage 6: Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 3 februari 2022

Bijlage 7: Quicksan externe veiligheid, Pastoor Verburgweg 12a, SAB, d.d. 30 juni 2021

Bijlage 8: Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel achter 147", gemeente Lansingerland, d.d. 23 augustus 2022

Bijlage 9: Coördinatiebesluit Noordersingel achter 143-153, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 15 augustus 2022

Bijlage 10: M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordersingel achter 143-153, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 23 augustus 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lansingerland wil in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bouw van twee woningen mogelijk maken op het perceel gelegen achter de woning Noordersingel 147 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 kon 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 en wijzigingsgebieden onderverdeeld waarop ontwikkeld kan worden. Elk wijzigingsgebied 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 twee woningen op het perceel gelegen achter de woning Noordersingel 147 in Berkel en Rodenrijs mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs. Het grootste gedeelte van het plangebied wordt nu ingenomen door leegstaande kassen. De oostelijkste en westelijkste gronden zijn onbebouwd.

Ten noorden van het plangebied ligt het Stroperspad die de Groenzoom ontsluit voor langzaam verkeer. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich woningen die onderdeel uitmaken van de lintbebouwing langs de Noordersingel. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich weidegrond. In het westen grenst het plangebied aan het recreatie- en natuurgebied De Groenzoom.

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

[illegible]

6

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' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Tevens geldt er voor het plangebied de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B'.



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

Agrarisch - Weide

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

Waarde - Archeologie 6

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

Wetgevingzone - wijzigingsgebied B

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B' 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.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs aan de Noordersingel aan de rand van recreatie- en natuurgebied De Groenzoom. Het plangebied is onderdeel 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 gemeente Pijnacker-Nootdorp.

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 3.700 m² en ligt ten westen van de Noordersingel, achter de woonpercelen Noordersingel 143, 145, 147 en 153 en ten zuiden van het Stroperspad. Het bestaat grotendeels uit (leegstaande) kassen en weidegrond. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door een watergang en in het westen door recreatie- en natuurgebied De Groenzoom.

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



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



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



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

2.2 Stedenbouwkundig raamwerk en gebiedsgerichte criteria

Stedenbouwkundig Raamwerk

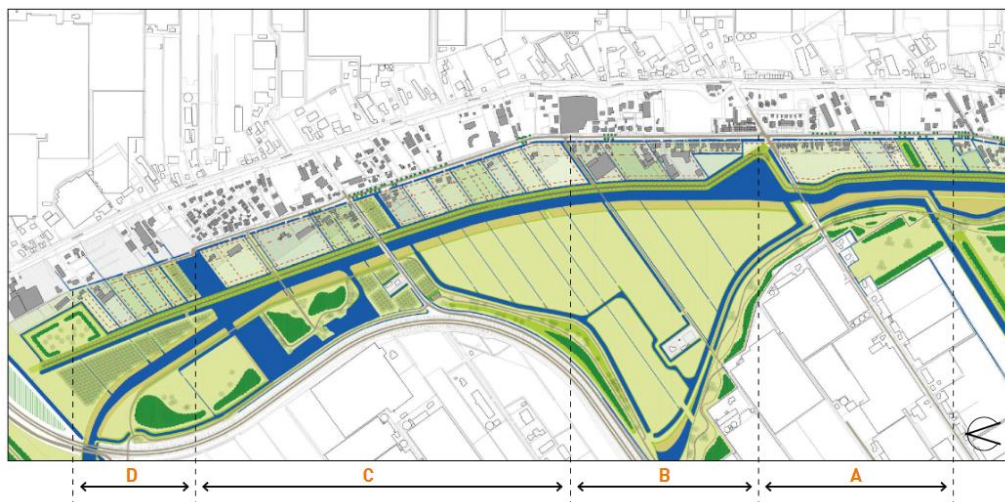
Voor de ontwikkeling van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen waarin het bestemmingsplan “Groenzoom” voorziet zijn stedenbouwkundige principes opgesteld in de vorm van een Stedenbouwkundig Raamwerk die als bijlage bij het bestemmingsplan “Groenzoom” is gevoegd.

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 de 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 zullen deze slagenstructuur volgen en zijn 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 half open lint (B).



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

Het verschil in bebouwingsdichtheid geeft aanleiding om per deelgebied andere stedenbouwkundige voorwaarden voor herontwikkeling te formuleren. Het principe is dat gezien vanaf 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 eerstelijns- en tweedelijnsbebouwing met onderling een verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijke beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint. In het algemeen geldt dat de schaal van de eerstelijnsbebouwing (bebouwing die grenst aan de Noordersingel) kleinschaliger moet zijn dan de tweedelijnsbebouwing. Het dorpse, kleinschalige karakter van het lint blijft zodoende behouden. In de tweedelijnsbebouwing 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 meter ten opzichte van de westelijke sloot moet onbebouwd blijven, om een buffer met de Groenzoom te creëren.

Eerstelijnsbebouwing

De eerstelijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en

nokhoogte. 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 verdwijnen en mogelijk plaats maken voor woningen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaal-sprong 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 gedeelde 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, terughouden kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.

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

Gebiedsgerichte criteria

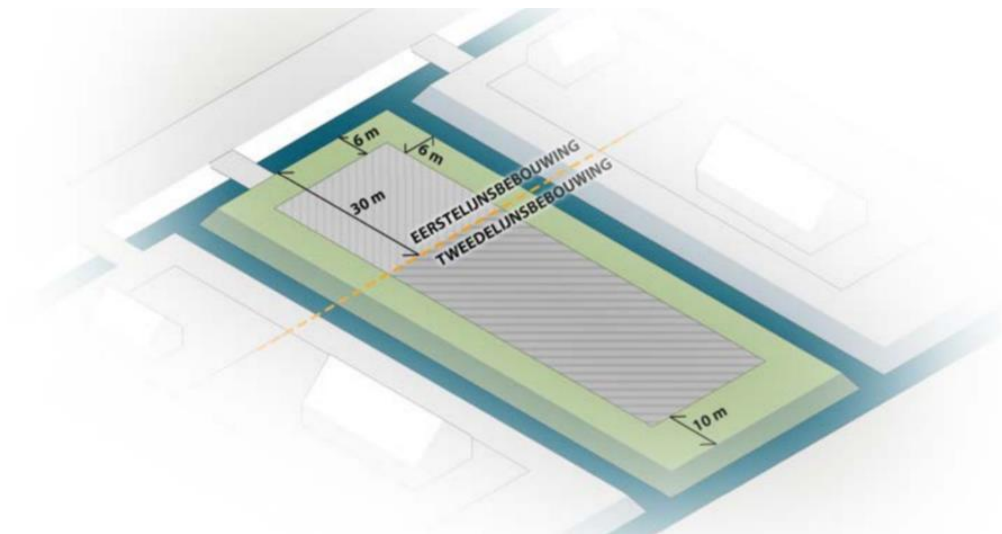
De gebiedsgerichte criteria bestaan uit regels ten aanzien van kavelrichtlijnen, oriëntatie van de bebouwing, de ontsluiting van de kavels en de watercompensatie. Daarnaast worden verschillende richtlijnen per thema meegegeven die de toekomstige initiatiefnemers een handvat bieden in hun proces tot inpassing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

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

Kavelrichtlijnen

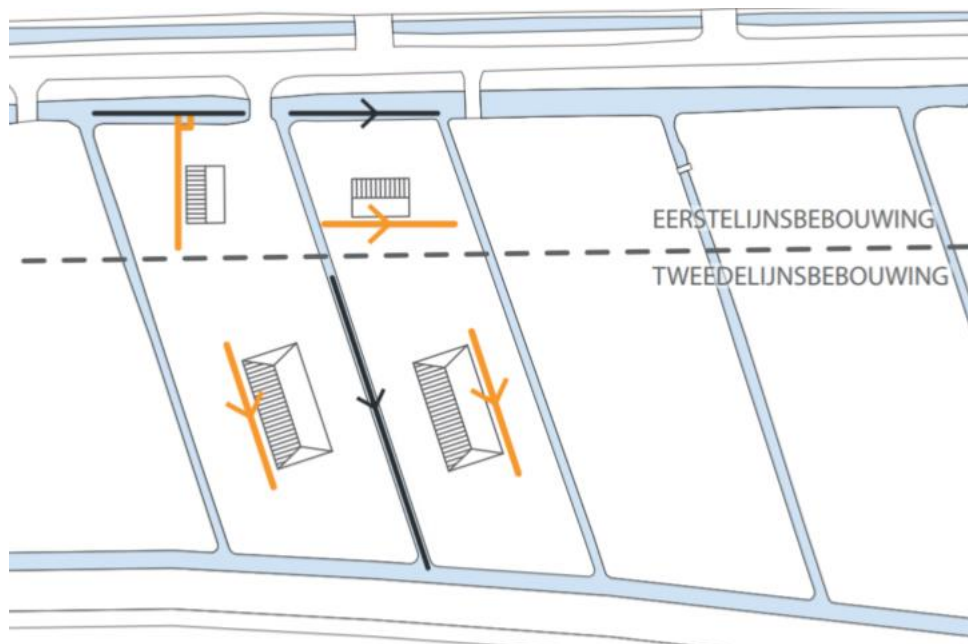
Om de ruimtebenutting en indeling op de kavels langs het lint te kunnen begeleiden en in te passen in het landschapsbeeld van de bestaande en toekomstige Noordersingel zijn de volgende richtlijnen meegegeven voor het gehele plangebied:

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



Oriëntatie van de bebouwing

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



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 er richtlijnen opgenomen om enerzijds het minimale vrije zicht en de ruimte rond de bestaande kavels te verzekeren, als ook de bestaande woning de ruimte te bieden om uit te breiden.

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

Oevers en oeverbeplanting

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

Parkeren

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

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

2.3 Planbeschrijving

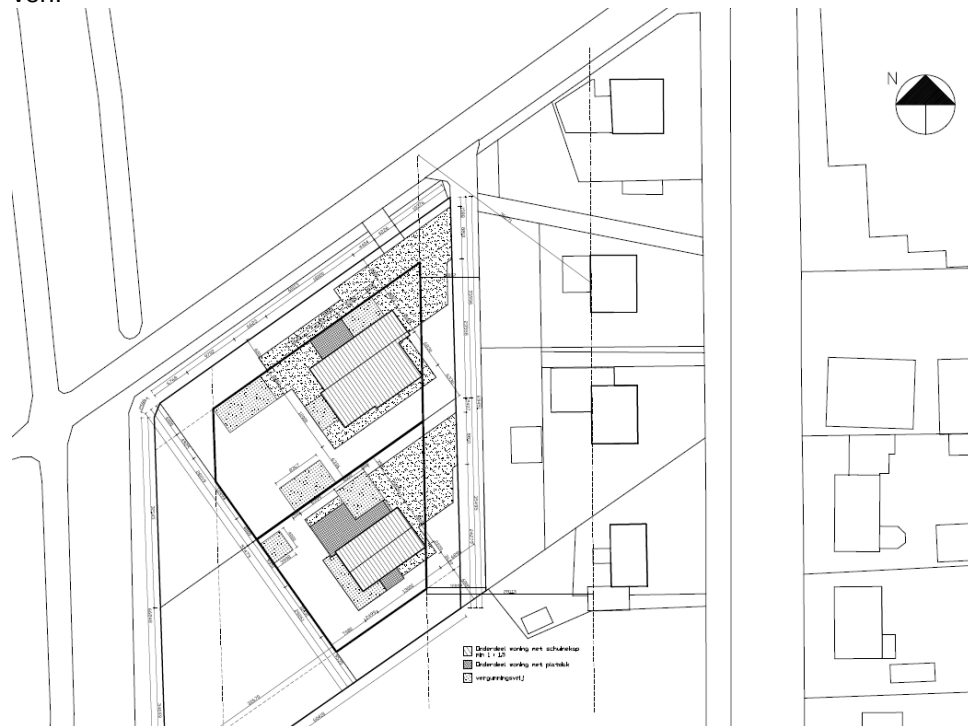
Het voornemen bestaat om in het plangebied twee (vrijstaande) woningen te realiseren in plaats van de huidige aanwezige (leegstaande) kassen.

De twee woningen hebben een oppervlakte van ongeveer 155 en 170 m² (incl. aanbouwen). Ook zijn bijgebouwen bij de woningen voorzien. De bouwvolumes volgen 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 het Stroperspad via een oprijlaan achter de eerstelijnsbebouwing.

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



Verkavelingsplan (Bron: Houweling Architecten)

2.4 Toetsing aan wijzigingsregels

In voorliggend plan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.5 uit het geldende bestemmingsplan "Groenzoom". Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 30.5

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B' 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 B' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 4 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 1. *per aanduiding maximaal 2 nieuwe bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing;*
 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 worden 2 nieuwe bouwvolumes gerealiseerd in de tweedelijsbebouwing. In de huidige situatie bevinden zich geen woningen in de tweede lijn. In de eerste lijn zijn 3 bestaande woningen aanwezig binnen het wijzigingsgebied. Deze zijn echter niet in dit wijzigingsplan opgenomen. 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;

De 2 bouwvolumes in de tweede lijn die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt bestaan ieder 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 twee woningen in de tweede lijn mogelijk. Op de noordelijke kavel bedraagt het hoofdvolume een oppervlakte van ca. 192 m². De oppervlakte van het hoofdvolume op de zuidelijke kavel zal ongeveer 106 m² bedragen. 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);

De bouwvolumes die met onderhavig wijzigingsplan in de tweede lijn mogelijk worden gemaakt, zullen aan deze inhoudseis moeten voldoen. Het noordelijke kavel zal een maximale bouwvolume van 1.000 m³ hebben. Het zuidelijke hoofdgebouw kent een bouwvolume van circa 832 m³. Deze maat van 2.000 m³ is dan ook in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen. De omgevingsvergunningen zullen hieraan getoetst worden. 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;

De kavels in het onderhavige plan worden ontsloten op het Stroperspad met een gemeenschappelijke oprit voor de zuidelijke kavel en de noordelijke kavel. Vanaf het Stroperspad worden de woningen ontsloten op de Noordersingel. Er wordt gebruikgemaakt van de bestaande wegen- en padenstructuur om te ontsluiten op het lint. Daarmee voldoet het plan 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;

Deze eis voor goot- en bouwhoogte zal nageleefd worden. Deze wordt in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen. De omgevingsvergunningen voor het bouwen van een woning zullen hieraan getoetst worden. 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 noordelijkste bouwvolume bedraagt 18 meter en de breedte 12 meter. De lengte van het bouwvolume is anderhalf keer de breedte. Het bouwvolume voldoet aan bovengenoemde voorwaarde.

De lengte van het zuidelijkste hoofdbouwvolume bedraagt circa 13 meter en de breedte 8,2 meter. De lengte van het bouwvolume is anderhalf keer 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;

Deze eis voor dakrichting zal nageleefd worden. Deze wordt in de regels opgenomen, waardoor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van een woning hieraan getoetst moeten worden. Hiermee voldoet het plan aan deze voorwaarde.

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

Het hoofdgebouw op de noordelijke kavel heeft een zadeldak met een maximale dakhelling tussen de 40° en 50°, waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde. Het hoofdgebouw op de zuidelijke kavel heeft een zadeldak met een maximale dakhelling van 50°.

Deze eis wordt opgenomen in de regels waardoor de omgevingsvergunningen voor het bouwen hieraan getoetst worden. Hiermee voldoet het plan aan deze voorwaarde.

j het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

Het bebouwingspercentage van de noordelijke kavel is ongeveer 12%. Het bebouwingspercentage van de zuidelijke kavel is circa 18%. Deze eis wordt opgenomen in de regels waardoor de omgevingsvergunningen voor het bouwen hieraan getoetst worden. Hiermee voldoet het plan aan deze 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;

Het wijzigingsplan betreft alleen woningen in de tweede lijn. De afstand van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel zal daardoor ruim meer dan 6 meter bedragen. Op de verbeelding en in de regels wordt geregeld dat er geen bebouwing mag worden opgericht in de zones tot 6 meter van de waterlijn langs de zuidelijkste perceelsgrens en van de waterlijn langs het Stroperspad. Ook voor de zone van 10 meter tot de sloot ten westen van het terrein wordt geregeld dat geen bebouwing mag worden opgericht. Hiermee voldoet het plan aan de bovengenoemde voorwaarden.

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

De afstand van het dichtstbijzijnde bouwvolume tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt minimaal 10 meter. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

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

De afstand van de bouwvolumes in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaande bouwvolume bedraagt minimaal 21 meter. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

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 gebouwen en de op de aangrenzende percelen gelegen bebouwing in de eerste lijn bedraagt ten minste 6 meter. Gezien deze afstand zal het bouwplan 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 paragraaf 4.9 Cultuurhistorie.

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

In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

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

De aanwezige watergang in het plangebied wordt niet aangetast met voorliggend plan. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Water.

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 hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten.

In het kader van het onderhavige plan is verder een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Natuur .

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

Het landschappelijk inpasingsplan, bijlage 2 van de regels, laat zien dat de bebouwing op een relatief kleine oppervlakte komt te staan. Het plan voorziet ook in de beplanting van struiken, knotwilgen en diverse lage beplantingen, alsmede de waardering van het reliëf met plasbermen en taluds. Onderhavig plan vormt geen inbreuk op het landschap.

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. Het perceel wordt niet opgesplitst in meerder kavels zoals bedoeld in deze wijzigingsregel.

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 onderhavige 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 tweedelijsbebouwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijsbebouwing. Het plangebied ligt op een afstand van circa 36,5 meter van het lint af. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium.

Oriëntatie van de bebouwing

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

De hoofdgebouwen staan in de tweede lijn en liggen 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 eerstelijsbebouwing. Dit kan in de open lucht of in een gebouwde vorm.

In het plangebied worden minstens 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn vanaf het lint niet te zien en liggen achter de aangrenzende eerstelijsbebouwing. Hiermee wordt voldaan aan bovengenoemd criterium. Zie voor een uitgebreide onderbouwing 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 tuininrichting geadviseerd met lage beplanting en enkele losstaande bomen. De groene erfafscheiding bestaat uit een lage beplanting.

De percelen liggen in de tweede lijn en daarmee niet direct langs het lint.

De erven zullen een groene inrichting krijgen. Het landschappelijk inpassingsplan is in bijlage 2 van de regels terug te vinden. Bomen zijn een belangrijk element in dit plan. Ze vormen de afbakening van de bouwkavels. De erfafscheidingen tussen de twee bouwkavels wordt ook gevormd door bomen en struiken van circa 2 meter hoog. Er wordt voldaan aan bovengenoemd criterium.

De basis van de architectuur

De bouwvorm en de dakvorm

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

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk in de tweede lijn. De woningen worden voorzien van 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. Zie paragraaf 3.3.5 Welstandsnota voor nadere toelichting.

Materialisatie, kleur en detaillering

Voor de nieuwe woningbouw bestaat de sterke voorkeur voor de zorgvuldige toepassing van 'eerlijke en duurzame' materialen, zoals baksteen, hout en staal in de gevel en gebakken (niet geglazuurde) dakpannen voor op het dak.

Materialisatie kan traditioneel zijn, maar ook heel eigentijds en vernieuwend.

Kleurgebruik en onderling kleurverschil kan, maar fel kleurgebruik en vloekende tonen worden niet gewaardeerd. Aardse kleuren, afgestemd op de landelijke omgeving, hebben de voorkeur.

In de eerste lijn wordt de voorkeur gegeven aan een beeldkwaliteit van de traditionele architectuur. In de tweede lijn is ruimte voor meer hedendaagse architectuur.

De woningen zullen hedendaags vormgegeven worden waarbij met de materialisatie rekening wordt gehouden met hetgeen in het raamwerk is opgenomen.

Het schetsontwerp laat zien dat een grote variatie aan materialen is voorzien. Zink en aluminium van donkere tinten vormen de belangrijkste elementen van het hoofdbouw op het noordelijkste perceel, dat rijk zal zijn aan grote ramen. De bijgebouwen krijgen meer een houten uitstraling.

De bebouwing van de zuidelijke kavel wordt gekenmerkt door een mix van materialen, met zowel metselwerk als stucwerk. Het hoofddak krijgt rieten en de ramen zullen vooral aan de achterzijde (westzijde) gesitueerd zijn. De bijgebouwen krijgen een houten uitstraling met donkere tinten. Hieronder zijn impressies te zien van de twee woningen.



Gevelimpressies noordelijke kavel Bron: schetsontwerp 29 juni 2021



Gevelimpressies zuidelijke kavel Bron: schetsontwerp 4 februari 2022

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

Het 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 Nationale Omgevingsvisie (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 er 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 de 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, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN 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 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.

Dit plan betreft een wijzigingsplan waarbij het toevoegen van de woningen al in het moederplan (bestemmingsplan Groenzoom) mogelijk is gemaakt. Voor het bestemmingsplan Groenzoom is voor de 42 woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarvan nu gebruik wordt gemaakt voor 2 woningen, met succes de laddertoets doorlopen. Het is daarom niet meer noodzakelijk voor deze twee woningen de laddertoets opnieuw te doorlopen.

Conclusie

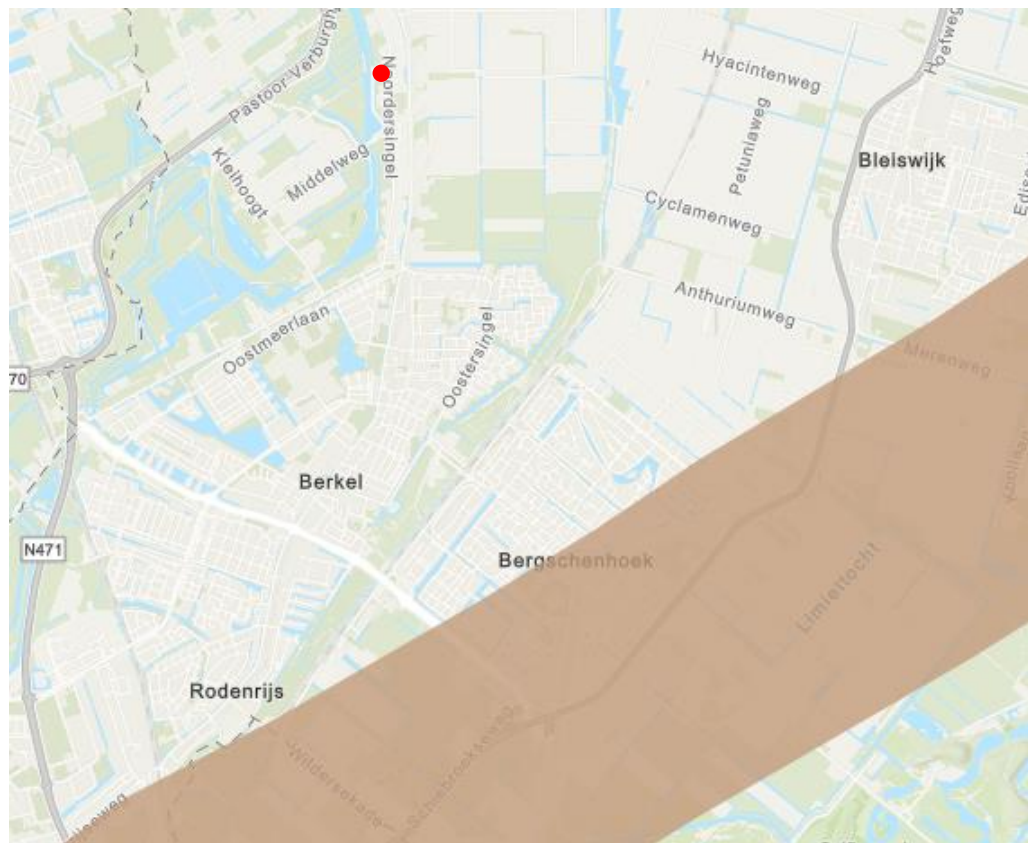
Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.1.4 Geluidzone Rotterdam-The Hague Airport

Rotterdam The Hague Airport (RTHA) biedt 24 uur per dag en 365 dagen per jaar een thuishaven aan luchtvaartmaatschappijen voor lijn- en chartervluchten, zakenvluchten en maatschappelijk vliegvervoer (zoals de trauma- en politiehelikopter). Het is een regionale luchthaven voor de omgeving Rotterdam en Den Haag en faciliteert het vliegverkeer voor jaarlijks zo'n twee miljoen passagiers.

Toetsing

Navolgende afbeelding laat zien dat het plangebied buiten de 20 Ke-contour van Rotterdam The Hague Airport ligt.



Uitsnede kaart provincie Zuid-Holland³ met de 20 Ke-contour van de luchthaven (bruin) aangegeven ten opzichte van het plangebied (rood)

Conclusie

De geluidzone van de luchthaven belemmert de uitvoering van het plan niet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 15 maart 2022)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie

³ [ArcGIS - Mijn kaart](#) geraadpleegd op 3 februari 2022.

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 de Visie Ruimte en Mobiliteit, (geconsolideerde versie 7 augustus 2021), geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk, aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen door haar internationale economische vizier, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

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

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht;
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- 4 bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij 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 4 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 opknappbeurt van een woonbuurt. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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 van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang. 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.



Beschermingsgebied categorie 2 en recreatiegebied met globale ligging plangebied (rode marker) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Toetsing

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

Onderhavig plan heeft een zorgvuldige inpassing in de omgeving door de ligging in een beschermingsgebied. Ook de wijzigingsregels schrijven een goede landschappelijk inpassing voor. Ten behoeve hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met aandacht voor groen en openheid. Het huidige perceel bestaat voor een groot deel uit een kas. Deze wordt verwijderd en daarvoor in de plaats komen twee woningen die conform het landschappelijk inpassingsplan worden ingepast in de omgeving. De landschappelijke kwaliteit van het perceel neemt daardoor toe. De bestaande watergangen blijven behouden en worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.

Hierbij is het van belang dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd. Bij de inpassing van onderhavige ontwikkeling wordt aansluiting gezocht op de maat en schaal van de bebouwing langs dit deel van de Noordersingel. Daarmee mag worden verwacht dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd.

In het provinciale Programma Ruimte onder artikel 2.2 'transformeren, herstructureren en verdichten' staat bovendien, dat de glastuinbouw in Lansingerland gedeeltelijk omgezet zal worden naar stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de toegestane ontwikkelingen binnen de provinciale verordening.

3.2.2 Omgevingsverordening (laatste versie 15 maart 2022)

De Omgevingswet treedt in 2022 of 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.

Verder is de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk speerpunt van de provincie. Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit lid 3 geeft aan dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de provinciale verordening.

3.2.3 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. Lansingerland geeft in deze omgevingsvisie een toekomstbeeld en de 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.

3.3.2 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'.

Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk in plaats van de aanwezige kassen. Hiermee wordt de groenstructuur en de biodiversiteit van het gebied verbeterd. Bovendien neemt de verharding af. In de huidige situatie bedraagt het verhard glasgebied van de kassen 3.200 m².

3.3.3 Conclusie

Het plan versterkt de ambities van de Omgevingsvisie. Deze visie vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

3.3.4 Woonvisie 2021-2025 gemeente Lansingerland ‘Een plek voor iedereen’

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 heeft de gemeenten 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 twee kavels, voor energiezuinige woningen met een landelijk karakter. Daarmee voorziet het plan in aantrekkelijke woningen voor gezinnen (beleidsdoel 1) en is nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid (beleidsdoel 2). Het plan maakt deel uit van de Ruimte voor Ruimte-regeling en is dus goed overwogen met andere belangen. Voorliggende plantoelichting voorziet hier ook in (beleidsdoel 3).

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie van de gemeente Lansingerland.

3.3.5 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 4.9 Cultuurhistorie). De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn altijd relatief; de welstandsc commissie zal ze steeds interpreteren in het licht van een concreet voorliggend bouwplan. Voor de welstand zijn dezelfde bouwplannen immers niet altijd gelijkelijk te beoordelen, de specifieke locatie speelt een bepalende rol.

Uitgangspunten welstandsbeleid

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

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

De gebiedsgerichte criteria die hier gelden zijn:

Welstandscriteria relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande (lint)structuur
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdgebouwen intact: bijgebouwen plaatsen achter het hoofdgebouw

- ophoging voor nieuwbouw/herbouw maximaal op dezelfde hoogte als de weg, dus niet hoger
- een lage erfafscheiding aan de voorzijde op de grens van openbaar en privé, tenzij de rooilijn op deze grens ligt

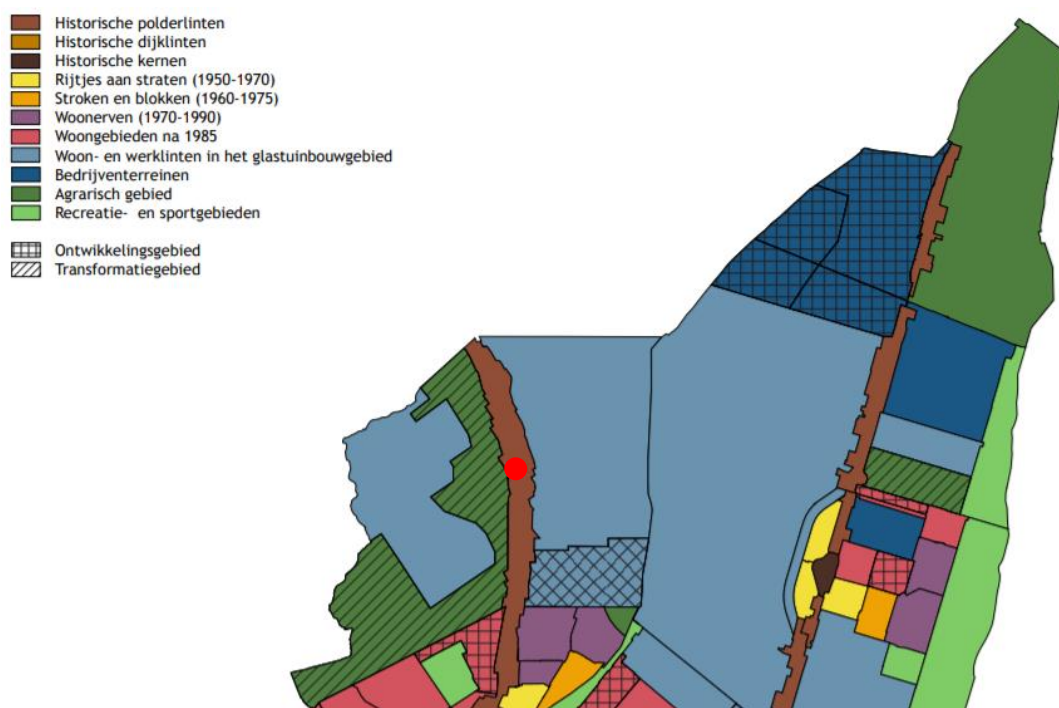
Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

- nieuwe bebouwing past binnen het lint als geheel; daarbinnen is individualiteit van de panden uitgangspunt
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van de buurpanden
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en gericht op de weg die de as van het lint vormt
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen
- als een pand deel uitmaakt van een serie respecteert de ingreep de bindende elementen die binnen de serie de samenhang bepalen

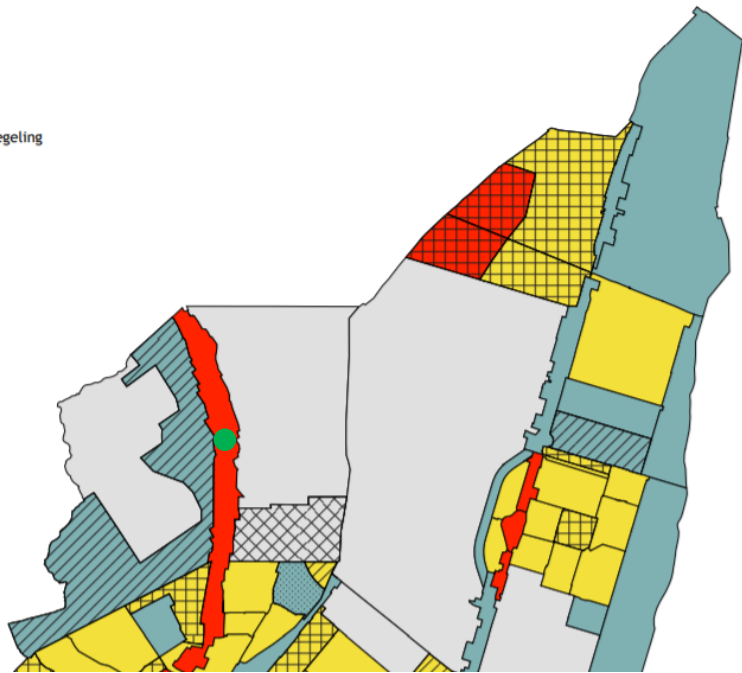
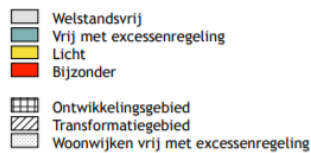
Welstandscriteria detaillering, materiaal- en kleurgebruik

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

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



Gebiedenkaart met globale ligging plangebied (rode stip), bron: Welstandsnota gemeente Lan-singerland



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'.

In de Stedenbouwkundig Raamwerk is rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota en zijn welstandscriteria geconcretiseerd. In paragraaf 2.2. is het plan getoetst aan het stedenbouwkundig raamwerk. Hieruit blijkt dat aan de criteria voldaan wordt.

Conclusie

Het plan voldoet aan de welstandseisen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen van de toekomstige woningen zal rekening worden gehouden met de criteria uit de Welstandsnota en het Stedenbouwkundig raamwerk. Het aspect 'Welstand' vormt geen belemmering voor de beoogd ontwikkeling.

3.3.6 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 worden twee woningen 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 10 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 woningen worden gerealiseerd in een omgeving met een menging van woningen en bedrijfsfuncties, voornamelijk agrarische bedrijven en kassen. Om te beoordelen of er beperkingen zijn tussen de te ontwikkelen woningen en de aanwezige bedrijfsfuncties is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁴ uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie bevindt zich ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en bestaat uit leegstaande kassen en 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 twee woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Uit de quickscan bedrijven en milieuzonering blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen hinder ondervindt van de bestaande bedrijvigheid.

⁴ SAB. Quick scan bedrijven en milieuzonering Woningbouwontwikkeling Noordersingel achter 147. Projectnummer 210404. 3 februari 2021.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.3 Geluid

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

Toetsing

Aangezien onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies in de nabijheid van wegen, is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai⁵ uitgevoerd. Er zijn geen nabijgelegen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen.

Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de Noordeindseweg. Daarnaast ligt het plangebied tevens in de invloedssfeer van de Noordersingel waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur. Formeel behoeft een 30 km/uur weg niet beoordeeld te worden in het kader van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel in het onderzoek betrokken.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Noordeindseweg bedraagt maximaal 42 dB. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde;
- De geluidbelasting vanwege de Noordersingel is maximaal 36 dB en dus lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Er wordt dus voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder hoofdstuk VI, zones langs wegen.

Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het plan.

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.

⁵ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Groenzoom, Noordersingel achter 147 Berkel en Rodenrijs. Projectnummer: 210404. 25 juli 2022.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van twee woningen. Om te kijken of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik zijn er twee verkennende bodemonderzoeken verricht.

Het eerste onderzoek dateert uit 23 april 2019 en werd door het milieuvadvisbureau Lieveense uitgevoerd⁶. Navolgende afbeelding laat het onderzoeksgebied zien.



Begrenzing onderzoek 2019 Bron: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lieveense

Dit eerste onderzoek wijst uit dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar 'Wonen'. De licht verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Omdat het plangebied niet volledig (westelijk gedeelte) was onderzocht, werd een tweede verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd door het milieuvadvisbureau De Klinker.

⁶ Lieveense milieu B.V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordersingel 147 te Berkel en Rodenrijs. Rapportnummer: SOB008229.RAP001. 23 april 2019.

⁷ De Klinker Milieu Adviesbureau B.V.. Verkennend bodemonderzoek Noordersingel 147 Berkel en Rodenrijs. Rapportnummer: K21012401 versie 2.0. 3 februari 2022.

Conclusie

De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het 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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. 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 gebruikgemaakt van de NIBM-rekentool (versie 2021) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website¹⁰ van Infomil.

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)	17
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 Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het verkeer zal toenemen met 15,6 tot 17,2 extra motorvoertuigen. Zie verder paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren. 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.

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 plaatse, 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.

¹⁰ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

len 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 NO_2 en PM_{10} op de omringende wegen minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en bedraagt de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$ worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Toetsing

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Pastoor Verburghweg 12a te Berkel en Rodenrijs is recentelijk een quickscan externe veiligheid¹¹ uitgevoerd. Aangezien het onderhavige plangebied in de buurt ligt van de Pastoor Verburghweg 12a, is de toetsing in dit plan gebaseerd op het onderzoek naar externe veiligheid van de Pastoor Verburghweg 12a.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 145 meter van het plangebied. Uit het onderzoek voor de Pastoor Verburghweg 12a blijkt dat dit een buisleiding is van Opac Trading B.V. Dit betreft een CO₂ leiding. Destijds is daarvoor een m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Voor de ondergrondse gedeeltes van de buisleiding, zoals in de nabijheid van de nu beoogde ontwikkeling, blijkt dat de te verwachten effecten zich enkel binnen de geldende belemmeringsstrook van 5 meter voordoen. De andere buisleidingen in de omgeving zijn te ver van het plangebied verwijderd om een risico te vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Hieronder staat een afbeelding van de ligging van de dichtstbijzijnde buisleiding ten opzichte van het plangebied.

¹¹ SAB. Quick scan externe veiligheid Pastoor Verburghweg te Berkel en Rodenrijs. Projectnummer: 210253. 30 juni 2021.



Buisleiding van Opac Trading en afstand tot het plangebied Bron: risicokaart Bewerking SAB

Transport over spoor

Er bevinden zich geen relevante risicobronnen in de vorm van spoortrajecten in de omgeving van de ontwikkellocatie. Een nadere beschouwing naar spoortrajecten is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport over water

Er bevinden zich geen relevante risicobronnen in de vorm van watertrajecten in de omgeving van de ontwikkellocatie. Een nadere beschouwing naar watertrajecten is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport over weg

Er bevinden zich wegtrajecten in de omgeving van de ontwikkellocatie. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijbehorende kenmerken.

	<i>Afstand</i>	N470	A12	N209	N471	N472
		400 meter	3.200 meter	3.100 meter	2.700 meter	2.900 meter
Stof	Invloedsgebied (m)	Aantal wagens	Aantal wagens	Aantal wagens	Aantal wagens	Aantal wagens
LF1	45	596	4.570	1.411	800	596
LF2	45	571	5.902	661	872	571
LT1	730	0	82	0	8	0
LT2	880	31	247	0	81	31
LT3	>4.000	0	0	0	0	0
LT4	n.v.t.	0	0	0	0	0
GF1	40	0	0	0	0	0
GF2	280	0	0	0	0	0
GF3	355	149	1.500	143	242	149
GT2	245	0	0	0	0	0
GT3	560	0	0	0	0	0
GT4	>4.000	0	0	0	0	0
GT5	>4.000	0	0	0	0	0

Geconcludeerd wordt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van wegtraject N470 ligt, maar gezien het gegeven dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) valt, volstaat het opstellen van een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De navolgende paragrafen voorzien in dit vereiste conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De ontwikkellocatie valt tevens ruim buiten het invloedsgebied van de overige wegtrajecten, een nadere beschouwing van deze wegtrajecten is daarom niet noodzakelijk.

Samenvatting risicobronnen

Uit het voorgaande 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 zullen twee woningen gerealiseerd worden, waardoor het aantal aanwezigen gemiddeld met 4,8 (2 keer 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 400 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 vol-

doen. 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 wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel achter 147"'. De nota is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

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

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de

risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen

2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

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 hoofdoopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- d sport, recreatie, water en groenbeleving;
- e 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-Drechsteden.

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 van Delfland 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.

Gemeentelijk beleid - 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 4.400 m² en ligt ten westen van de Noordersingel en ten zuiden van het Stroperspad, achter de woonpercelen Noordersingel 143, 145, 147 en 153. Het bestaat grotendeels uit (leegstaande) kassen en weidegrond. Het plangebied wordt in het noorden, oosten en in het zuiden begrenst door een watergangen.

Toekomstige situatie

Planontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied twee woningen te realiseren. Daarvoor worden de bestaande kassen gesloopt waardoor de verharding afneemt. De verharding zal ongeveer 1.300 m² bedragen. In de huidige situatie is ongeveer 3.200 m² verhard door de aanwezige kassen. De twee woningen krijgen een oprit die overeenkomt met de huidige oprit voor de kassen. Daarnaast zal er nog enige verharding

aangelegd worden voor terrassen. De parkeerplaatsen worden half verhard uitgevoerd. Al met al neemt de verharding sterk af.

Indien de dam met duiker langs het Stroperspad aangepast wordt om de toegang tot de woningen te veranderen, is een watervergunning of melding nodig.

Bodem en grondwater

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

Waterkwantiteit

Ten noorden, westen en ten zuiden van het plangebied lopen secundaire watergangen, die behouden blijven.

Op basis van de mogelijkheden voor bebouwing, de benodigde ontsluiting en parkeerplaatsen en een inschatting van de verharding voor terras en dergelijke, is de toekomstige verhardingsoppervlakte van het plangebied bepaald. Daarmee is de watersleutel ingevuld. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het niet vereist is om water toe te voegen, doordat de verharding afneemt¹².

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 woningen zich niet in de zonering van een waterkering of een primaire watergang bevinden.

Afvalwater en riolering

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

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

Onderhoud en bagger

Het onderhoud van de secundaire watergangen rondom het plangebied is de verantwoordelijkheid van de aangrenzende eigenaar. De beoogde woningen grenzen aan watergangen en draagt daarmee verantwoordelijkheid voor het onderhoud.

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

¹² Watersleutel Noordersingel achter 147, 3 februari 2022, Hoogheemraadschap van Delfland.

open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regenton).

Binnen dit wijzigingsplan worden de volgende maatregelen genomen:

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

De landschappelijke inpassing met deze maatregelen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Watertoets

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Het advies van het hoogheemraadschap is opgenomen in de 'Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel achter 147"'. De nota is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

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

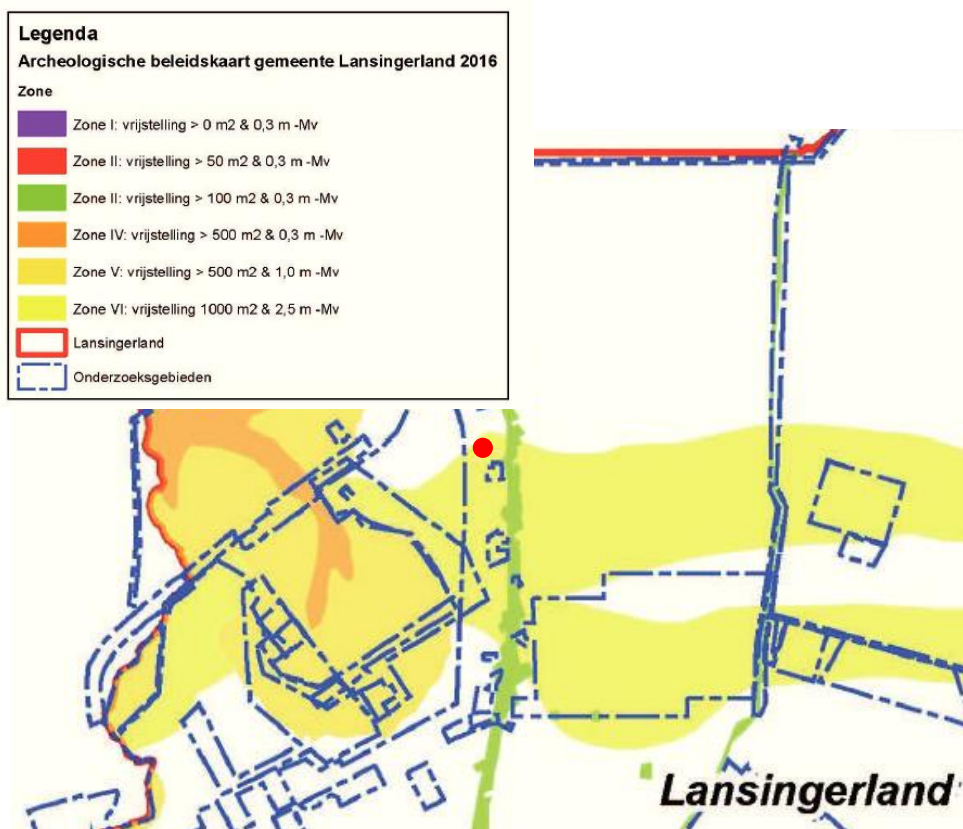
4.8 Archeologie

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 "Archeologische verwachting" kent het plangebied een archeologische verwachting. Deze kaart dateert uit 2016. Op grond van deze beleidskaart is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen in het geldende bestemmingsplan Groenzoom. Dit houdt in dat bij werkzaamheden dieper dan 2,5 meter en meer dan 1.000 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze oppervlakte wordt niet gehaald. Daarmee is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.



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

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan. Wel is de dubbelbestemming gehandhaafd.

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'*. Zie ook paragraaf 3.3.5.

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.

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 twee woningen binnen het historische polderlint Noordersingel mogelijk. De hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit één volume met een kapvorm. Hierdoor heeft de woning een schaal die past bij de maat en schaal van de tweedelijsbebouwing langs dit deel van de Noordersingel. De bebouwing komt achter de bestaande woningen aan de Noordersingel te liggen. Onderhavig plan zal daarmee geen invloed hebben op deze objecten.

Verder zijn er geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig binnen of in de nabijheid van het plangebied. De kleurstelling en de positie van de beoogde woningen 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

SAB heeft met een quick scan natuur¹³ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Onderstaand worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

¹³ SAB. Quick scan natuur Berkel en Rodenrijs Noordersingel achter 147. Projectnummer: 210404. 3 februari 2022.

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. Ook is van de ontwikkeling geen toename van stikstofemissie te verwachten. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de aanzienlijke afstand tot Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebied door de ontwikkeling uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets is dan ook niet nodig. 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 Natuur-netwerk 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.

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.

Houtopstanden

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

Conclusie

Het initiatief wordt niet door het aspect 'Natuur' belemmerd.

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 CROW¹⁴ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van twee woningen.

De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied¹⁵. Uitgegaan wordt van een realisatie van twee vrijstaande woningen. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal en maximaal 8,6. Per woning zal er sprake zijn van een verkeerstoename van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdagemaal. Voor de twee beoogde woningen komt dit neer op 15,6 tot 17,2 extra motorbewegingen. Dit extra verkeer is dusdanig beperkt dat het kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Noordersingel.

Parkeren

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

Conclusie

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

4.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Algemeen

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

Toetsing

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

¹⁴ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, 2018.

¹⁵ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

Conclusie

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Om dit te bereiken is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en de aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Toetsing en conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Zo worden ze energiezuinig en gasloos gebouwd. Ook moeten ze voldoen aan het landschappelijk inpassingsplan voor de kavels. Dit houdt in dat de woningen een groene en onbebouwde zone aan de buitenrand van de kavels moeten aanhouden, natuurvriendelijke oevers aan moeten leggen en halfverharding toepassen bij de parkeerplaatsen. Met bovengenoemde maatregelen wordt mede vorm gegeven aan het gemeentelijk beleid.

5 Juridische toelichting

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

6 Economische haalbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door een overeenkomst in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling worden de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling op de initiatiefnemer verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota overleg wijzigingsplan "Groenzoom, Noordersingel achter 147"', die als bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure voor het ontwerpwijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader heeft het ontwerpwijzigingsplan van XX tot en met XX zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen indienen. Tijdens deze periode is XX zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend.

Om de ruimtelijke besluiten (het wijzigingsplan en de omgevingsvergunningen) voor de bouw van de woningen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 15 augustus 2022 is opgenomen als bijlage 9 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.