

## **Gemeente Lansingerland**

### **Bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54”**



**31 mei 2018**

**Vastgesteld**



# Gemeente Lansingerland

## Bestemmingsplan “Rodenrijseweg 54”

---

Vastgesteld

### INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0174-VAST

Werknummer: 124.318.00

Datum: 31 mei 2018





| <b>Procedureoverzicht</b>     |                               |                 |                    |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------|
|                               | <b>datum</b>                  | <b>document</b> | <b>Opmerkingen</b> |
| <b>1<sup>e</sup> concept</b>  | 8 december 2016               |                 |                    |
| <b>2<sup>e</sup> concept</b>  | 10 maart 2017                 |                 |                    |
| <b>Voorontwerp</b>            | 25 april 2017                 |                 |                    |
| <b>Inpraak en vooroverleg</b> | 2 mei t/m 29 mei 2017         |                 |                    |
| <b>Ontwerp</b>                | 5 februari 2018               |                 |                    |
| <b>Terinzagelegging</b>       | 13 februari t/m 26 maart 2018 |                 |                    |
| <b>Vaststelling</b>           | 31 mei 2018                   |                 |                    |
|                               |                               |                 |                    |

Projectleider gemeente:

Dhr. Reint Honders

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. Rogier Begheyn



**TOELICHTING**



## **Inhoudsopgave van de toelichting**

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel van het plan       | 1         |
| 1.2      | Bij het plan behorende stukken        | 1         |
| 1.3      | Ligging en begrenzing plangebied      | 1         |
| 1.4      | Voorgaand bestemmingsplan             | 1         |
| 1.5      | Leeswijzer                            | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>               | <b>3</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                    | 3         |
| 2.2      | Ruimtelijke ontwikkeling              | 5         |
| 2.3      | Juridische aspecten                   | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                           | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                    | 13        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                   | 15        |
| 3.4      | Conclusies                            | 19        |
| <b>4</b> | <b>Natuur en landschap</b>            | <b>21</b> |
| 4.1      | Kader                                 | 21        |
| 4.2      | Onderzoek                             | 23        |
| 4.3      | Conclusie                             | 24        |
| <b>5</b> | <b>Water</b>                          | <b>25</b> |
| 5.1      | Kader                                 | 25        |
| 5.2      | Onderzoek                             | 28        |
| 5.3      | Conclusie                             | 32        |
| <b>6</b> | <b>Archeologie en cultuurhistorie</b> | <b>33</b> |
| 6.1      | Archeologie                           | 33        |
| 6.2.     | Cultuurhistorie                       | 35        |
| <b>7</b> | <b>Milieu</b>                         | <b>39</b> |
| 7.1      | Algemeen                              | 39        |
| 7.2      | M.e.r.-beoordeling                    | 39        |
| 7.3      | Bodemkwaliteit                        | 39        |
| 7.4.     | Akoestische aspecten                  | 41        |
| 7.5      | Luchtkwaliteit                        | 42        |
| 7.6      | Milieuzonering                        | 44        |
| 7.7      | Externe veiligheid                    | 45        |
| 7.8      | Overige belemmeringen                 | 48        |
| 7.9      | Duurzaamheid                          | 50        |

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>53</b> |
| 8.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 53        |
| 8.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 53        |
| 8.3      | Handhavingsaspecten              | 53        |
| <b>9</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>55</b> |
| 9.1      | Vorbereidingsfase                | 55        |
| 9.2      | Ontwerpfase                      | 55        |

#### **Bijlagen bij de toelichting (zie separaat bijlagenboek)**

- Bijlage 1:** Ambitiedocument herontwikkeling Rodenrijseweg 54, gemeente Lansingerland, d.d. juni 2012
- Bijlage 2:** Quick Scan Berkel en Rodenrijs, Natuur Werker, d.d. 18 juni 2016 en Aanvulling onderzoek flora & fauna Rodenrijseweg 54, Van der Tol b.v., d.d. 1 december 2016
- Bijlage 3:** Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Rodenrijseweg 54 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon Groep, rapportnr: C16-048-O1, d.d. 7 april 2016
- Bijlage 4:** Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Rodenrijseweg 54 te Berkel en Rodenrijs, Vestigia BV, rapportnr.: V1421, d.d. 17 oktober 2016.
- Bijlage 5:** Berekeningen wegverkeerslawaaï bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", Kuiper-Compagnons, d.d. 6 april 2017
- Bijlage 6:** Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", gemeente Lansingerland, T17.07656 d.d. 29 augustus 2017
- Bijlage 7:** Besluit gemeentelijke coördinatieregeling Rodenrijseweg 54, Berkel en Rodenrijs; gemeente Lansingerland, T17.09332 d.d. 18 juli 2017
- Bijlage 8:** Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54", gemeente Lansingerland, d.d. mei 2018





Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Publieke dienstverlening op de kaart)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Rodenrijseweg 54 bevindt zich een monumentale L-vormige boerderij, die door de jaren heen ernstig in verval is geraakt. De gemeente heeft de wens uitgesproken om de monumentale boerderij te behouden, maar beseft dat herontwikkeling vanuit financieel oogpunt alleen mogelijk is indien een aanvullend programma wordt gerealiseerd. Om de herontwikkeling van het perceel mogelijk te maken heeft de gemeente in 2012 het 'Ambitiedocument herontwikkeling Rodenrijseweg 54' opgesteld. Dit ambitiedocument geeft in een ruimtelijke verkenning globaal aan welke mogelijkheden er liggen voor de herontwikkeling van deze bijzondere locatie aan het lint in Berkel en Rodenrijs. Behoud van de boerderij als architectonisch object en als waardevol cultuurhistorisch monument is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Thans bestaat er een concreet bouwplan dat voorziet in de herontwikkeling en restauratie van de monumentale boerderij, alsmede de bouw van 9 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van het perceel. Deze ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Lint-Zuid" niet toegestaan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Rodenrijseweg 54" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald<sup>1</sup> door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rodenrijseweg, aan de zuidzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Anjerdreef aan de noordzijde;
- de Rodenrijseweg en Rodenrijse Vaart aan de oostzijde;
- het perceel Rodenrijseweg 56 aan de zuidzijde; en,
- een appartementencomplex aan de Anthuriumsingel aan de westzijde.

Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het voorliggende plangebied weer.

## 1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Lint-Zuid", dat op 22 november 2007 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de monumentale boerderij voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden (W)' met de aanduiding 'vrijstaande woningen (v)'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor (vrijstaande) woningen, erven en tuinen, alsmede de daarbij

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

behorende bouwwerken en andere werken. De monumentale boerderij is voorzien van een bouwvlak, dat strak om de bestaande bebouwing is getrokken. Daarnaast zijn de voorzijde van het perceel en een gedeelte van het zijerf voorzien van de aanduiding 'tuin (t)'. Het overige deel van het perceel is aangemerkt als 'erf (e)'.

In aanvulling op het voorgaande is het zuidelijke gedeelte van het perceel Rodenrijseweg 54 voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om één vrijstaande woning op het zuidelijke gedeelte van het perceel te realiseren, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Daarnaast is bepaald dat de woning parallel aan de monumentale boerderij dient te worden gepositioneerd. Tot op heden is er geen toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lint Zuid' (het plangebied is zwart omkaderd).

### **Strijdigheid met het bestemmingsplan "Lint Zuid"**

Het beoogde bouwplan voorziet in de herontwikkeling van de bestaande boerderij, alsmede de ontwikkeling van 9 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van het perceel. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van deze 9 woningen niet toegestaan. De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak. Bovendien is het type woningen (aaneengebouwd) en het aantal woningen in strijd met de vigerende bestemmingsregeling inclusief de vigerende wijzigingsbevoegdheid. Zodoende dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Lansingerland. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Archeologie en cultuurhistorie'. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De monumentale boerderij is gelegen in de oksel van de Rodenrijseweg en Anjerdreef. De Rodenrijseweg betreft een oud bebouwingslint dat de basis vormde voor de ontginning van de polder. Het bebouwingslint kent een grote diversiteit in bebouwing, zowel qua schaal, functie als bouwjaar. De eenheid in het lint wordt hoofdzakelijk gevormd door de weg en de daaraan parallel gelegen watergang (Rodenrijse Vaart) als centraal element binnen het lint. Aan weerszijden van de Rodenrijse Vaart is bebouwing gesitueerd, in een grote diversiteit met afwisselende rooilijnen. De oudere bebouwing staat hoofdzakelijk aan het lint en maakt in veel gevallen gebruik van het hoogteverschil aan de achterzijde van de bebouwing.

De boerderij is onderdeel van het historisch gegroeide lint en speelt daarin een beeldbepalende rol vanwege de eenheid tussen het hoofdgebouw, de landschappelijke inrichting van het perceel en de karakteristieke ophaalbrug over de Rodenrijse Vaart. Daarnaast is het perceel op een kenmerkende plek gelegen, op de kruising van de Rodenrijseweg met de Anjerdreef en de Waddenweg. De boerderij vormt daarmee voor de herkenbaarheid een aantrekkelijk oriëntatiepunt in het lint.

Het perceel Rodenrijseweg 54 is circa 100 meter diep en ruim 50 meter breed. Ter plaatse van de belangrijkste voorgevel bedraagt de breedte circa 60 meter. Naar achteren wordt het perceel steeds smaller. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 4.540 m<sup>2</sup>. Buiten het plangebied ligt aan de zijde van de Anjerdreef een groenwal bestaande uit hoge bomen en diverse bosschages. Deze zijn in verband met graafwerkzaamheden in het kader van de waterhuishouding gekapt en gerooid. Na de werkzaamheden wordt de groenstructuur hersteld door de aanplant van negen bomen conform de structuur langs de gehele Anjerdreef.

Aan de Anjerdreef, aan het eind van de monumentale boerderij, is een inrit gelegen, waarmee het perceel ontsloten wordt. De inrit is halverwege het perceel gelegen. De afstand tussen de inrit en de boerderij enerzijds en de gerealiseerde nieuwbouw verderop langs de Anjerdreef anderzijds is circa 50 meter en is van belang omdat hierdoor het bebouwingslint (met de boerderij) dominant is ten opzichte van de Anjerdreef. De afstand zorgt bovendien voor een ruimtelijke buffer tussen de gerealiseerde nieuwbouw - die met de appartementengebouwen aan de Anthuriumsingel / Anjerdreef een stuk hoger is - en de bestaande boerderij.

Aan de voorzijde van het perceel is de monumentale L-vormige boerderij gesitueerd. Naast deze boerderij zijn op het perceel tevens een schuur en hooiberg aanwezig. Beide bevinden zich in zeer slechte staat van onderhoud en zullen worden gesloopt. De voorgevel van de monumentale boerderij is georiënteerd op de Rodenrijseweg en bevindt zich iets noordelijk van de karakteristieke brug. In het lint heeft de boerderij een markante positie omdat deze vóór de gangbare rooilijn is gepositioneerd. Ter plaatse van de boerderij is de vaart bovendien versmald en komt de boerderij naar voren. Hierdoor is tevens de mogelijkheid ontstaan om een smalle ophaalbrug te realiseren als verbinding met de Rodenrijseweg. Op dit moment bevinden de nog overgebleven gebouwen zich in de directe nabijheid van de monumentale boerderij. Daarmee is sprake van een ensemble dat is samengesteld uit verschillende bouwvolumes die behoorlijk verschillen, maar waarvan de boerderij zelf het meest voornamelijk volume is. Dit komt tot uiting in het formaat van de massa van de boerderij, maar vooral door de positionering en architectonische verbijzondering.

### *Waardestelling*

De monumentale L-vormige boerderij is in 1852 gebouwd op de plaats van een voorganger, langs de omdijking van de Westpolder. Naast de boerderij heeft ook de ophaalbrug een monumentale status. Kenmerkend voor deze brug is de bel, waaraan de boerderij zijn naam de "Klokkewoning" ontleent. Deze ijzeren brug is een van de laatste in Berkel en Rodenrijs. Voor de voorgevel van de boerderij staat een aantal leilinden, die het belang van de gevel duiden.

Het interieur bevatte originele betimmering, een bedstede, haard en een schouw met zeventiende-eeuwse tegeltableaus. Deze elementen zijn door vernieling deels verdwenen. Daarnaast is ook de schuilplaats voor onderduikers in de Tweede Wereldoorlog nog aanwezig. De architectonische waardering van de boerderij zit in de bijzondere esthetische kwaliteiten (massa, ruimtelijke indeling, verhoudingen in de gevels, detaillering en het materiaalgebruik). In het interieur bevat de voormalige boerderij bijzondere en zeldzame onderdelen.



*Afbeelding 2.1: zicht op de (vervallen) boerderij vanaf de Rodenrijseweg, net voorbij de kruising met de Anjerdreef (bron: wikipedia)*



Afbeelding 2.2: zicht op de (vervallen) boerderij vanaf de zuidoostzijde (vanaf de Rodenrijseweg), maart 2017 (bron: KuiperCompagnons)

## 2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

### 2.2.1 Programma

Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de herontwikkeling en restauratie van de bestaande monumentale boerderij met brug, alsmede de realisatie van 9 grondgebonden woningen op de zuidzijde van het perceel. Het geheel wordt als ensemble vormgegeven, waarbij de landschappelijke inpassing als integraal onderdeel mee ontworpen wordt. Belangrijk onderdeel van deze landschappelijke inrichting zijn de leilinden die voor de voorgevel van de boerderij staan.

### 2.2.2 Ruimtelijke inpassing

#### *Uitgangspunten ambitiedocument*

In het ambitiedocument, dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, zijn de randvoorwaarden en ambities voor de herontwikkeling van het perceel Rodenrijseweg 54 gegeven. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende uitgangspunten:

- a. Behoud van de monumentale boerderij (door onder meer ruimte te bieden aan ondersteunende ontwikkelingen).
- b. Behoud van het ensemble (van boerderij, groen, brug en open ruimte om de boerderij).
- c. Behoud en versterking van het lint (door accentuering van deze markante locatie en door behoud van vrijstaande bebouwing aan het water met doorzichten naar het achtergebied).
- d. Behoud van de groene karakteristiek.

Op basis van deze uitgangspunten ligt het niet in de verwachting dat binnen het bestaande planologische kader de boerderij behouden zal blijven. De boerderij is in dermate slechte staat dat het zeer kostbaar is deze te restaureren. Binnen de huidige beperkte planologische ruimte zullen te weinig opbrengsten gegenereerd kunnen worden om de boerderij te restaureren, waardoor een aanvullend programma noodzakelijk is om de kosten voor restauratie te compenseren. De ambitie om tot herontwikkeling van het perceel te komen, met een ander programma dan is vastgesteld in het bestemmingsplan, maakt het mogelijk om het perceel als geheel opnieuw te bekijken en te ontwerpen. Daarbij scheppen de voorgenoemde uitgangspunten een bandbreedte waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Als basis voor de aanpak blijft voor de uitgangspunten gelden dat ontwikkelingen op het perceel passend dienen te zijn in de ruimtelijke context van het lint en in het bijzonder passend dienen te zijn bij de karakteristiek van de monumentale boerderij.

#### *Ontwikkeling*

De voorliggende ontwikkeling voorziet enerzijds in de herontwikkeling en restauratie van de monumentale boerderij met brug en anderzijds in de ontwikkeling van negen grondgebonden 'rijwoningen' direct ten zuid(west)en van de bestaande boerderij. In lijn met het karakter van het bebouwingslint – en in het bijzonder de monumentale boerderij – wordt het beoogde bouwplan vormgegeven als een boerenerf. Om het karakter van het boerenerf te benadrukken worden ten zuid(west)en van de bestaande boerderij nieuwe bebouwingselementen toegevoegd, die zich als ensemble presenteren en primair op het erf georiënteerd zijn. Ook de vormgeving c.q. inrichting van het erf maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp en het bestemmingsplan door toepassing van een voorwaardelijke verplichting waarin de inrichting van het erf gekoppeld is aan het bouwen op en gebruik van het perceel.

De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan op de aanwezige bebouwing in het plangebied. Dat betekent onder meer dat de bebouwing haaks op de Rodenrijseweg (dan wel evenwijdig aan de Anjerdreef) is gepositioneerd, hetgeen niet alleen aansluit bij de karakteristiek van het bebouwingslint, maar tevens de mogelijkheid biedt om doorzichten op het achtergelegen gebied en het boerenerf te behouden.

Aan de zuidzijde van het plangebied worden in totaal negen rijwoningen gerealiseerd, bestaan uit één bouwlaag met kap. De bebouwing sluit in maat en schaal aan bij de bebouwingskarakteristiek van de monumentale boerderij, waarbij het bouwblok gekenmerkt wordt door een subtiele verdraaiing. Hierdoor is het westelijke deel van het bouwblok evenwijdig aan de huidige boerderij gepositioneerd, terwijl het oostelijke deel haaks op de Rodenrijseweg gesitueerd is. Op deze manier krijgt de bestaande boerderij voldoende 'lucht en ruimte' en voegt de nieuwe bebouwing zich op subtiele wijze in de bestaande bebouwingsstructuur.

Voor wat betreft de architectuur is gezocht naar een moderne interpretatie van een karakteristieke boerderij. In kleur- en materiaalgebruik wordt dan ook teruggegrepen naar ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen, waarbij aardse tinten de boventoon voeren. Typerend voor de nieuwe bebouwing is de houten balkenconstructie, waardoor het bouwblok het karakter van een agrarisch bijgebouw toont.

De beoogde garageboxen c.q. bergingen worden op eenzelfde wijze vormgegeven en zijn in het verlengde van de boerderij gepositioneerd. De eenduidig vormgegeven garageboxen zijn in maat, schaal en architectuur 'familie' van de beoogde nieuwe woningen.

De inrichting van het perceel zal worden vormgegeven volgens het principe van een groen (boeren)erf. Het hiertoe opgestelde inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen en de realisatie ervan is via een voorwaardelijke verplichting juridisch afgedwongen.



*Afbeelding 2.3.: impressie toekomstige situatie*

### 2.2.3 Ontsluiting en parkeren

#### ***Ontsluiting***

Het perceel wordt in de toekomstige situatie primair ontsloten via de Anjerdreef. De karakteristieke brug over de Rodenrijse Vaart is immers niet geschikt voor de (toekomstige) ontsluiting van het perceel voor motorvoertuigen. De brug die deel uitmaakt van het monument wordt hersteld en kan door voetgangers gebruikt worden. Derhalve is er voor gekozen om de monumentale boerderij – net als in de huidige situatie – op de Anjerdreef te ontsluiten. De bestaande inrit wordt daarbij in oostelijke richting verplaatst. Net als de boerderij, worden ook de nieuwe grondgebonden woningen via de noordzijde van het perceel op de Anjerdreef ontsloten.

Deze ontsluitingsweg is meer westelijk gesitueerd. De capaciteit van de Anjerdreef is ruim voldoende om de toekomstige (extra) verkeersgeneratie op te vangen.

### **Parkeren**

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het erf rondom de bestaande en beoogde nieuwe bebouwing zal in de toekomstige situatie voldoende ruimte bieden om het parkeren voor bewoners en bezoekers te faciliteren. Toekomstige bewoners krijgen in ieder geval de beschikking over een garage, die ruimte biedt aan één personenauto. In afwijking van de voornoemde nota mogen de 9 parkeerplaatsen, die in de garageboxen ten noorden van de nieuwe woningen worden gerealiseerd, meetellen als volwaardige parkeerplaats. Dit is in de regels van het plan expliciet benoemd. Binnen de ter plaatse opgenomen bestemming 'Tuin – Parkeren' dienen minimaal 22 parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden te worden. Dit is via een voorwaardelijke verplichting geregeld.

## **2.3 Juridische aspecten**

### **2.3.1 Inleiding**

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

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

### **2.3.2 Bestemmingsmethodiek**

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling mogelijk te maken van het perceel Rodenrijseweg 54. De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling en restauratie van de bestaande boerderij en brug, alsmede de bouw van 9 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van het perceel.

Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan "Lint Zuid". Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

### **2.3.3 Regels**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)

- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

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

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

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

#### *Groen*

De gronden met een diepte van 3 m uit de zuidelijke perceelsgrens, ten zuiden van de beoogde nieuwe woningen, zijn voorzien van de bestemming 'Groen', om te voorkomen dat er (erf)bebouwing in deze zone wordt gerealiseerd. De bestemming is ook opgenomen langs de Rodenrijse Vaart en langs de westelijke perceelsgrens. De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' zijn zeer beperkt. Ook de aanleg van parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

#### *Tuin*

De gronden ten noorden van de nieuwe woningen en ten noorden van de bestaande boerderij (langs de Anjerdreef) hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Het opnemen van de tuinbestemming beoogt bij te dragen aan het behoud van het groene karakter en voorkomt dat er erfbebouwing wordt gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn dan ook beperkt. Alleen ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding is specifieke bebouwing toegestaan. In- en uitritten ten dienste van aangrenzende bestemmingen zijn binnen de bestemming toegestaan.

#### *Tuin – Parkeren*

De gronden waar de nieuwe garageboxen worden gebouwd en de gronden daarvóór, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin – Parkeren'. Ook voor het toekomstige parkeerterreintje ten noorden van de bestaande boerderij is deze bestemming opgenomen. Naast hetgeen is geregeld in de reguliere tuinbestemming, is in deze bestemming bepaald dat een bepaald aantal parkeerplaatsen moet worden aangelegd en in stand worden gehouden. De te realiseren garageboxen zijn aangeduid middels de aanduiding 'garagebox' met een maximale goot- en bouwhoogte.

#### *Water*

Om de karakteristieke brug te beschermen, is deze voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Onder deze aanduiding dient een enkelbestemming te liggen. Conform de systematiek in Lansingerland is gekozen voor de waterbestemming, waarbinnen via de aanduiding 'brug', de brug is geregeld.

### *Wonen*

Voor de boerderij en de beoogde nieuwe woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor in totaal maximaal 10 woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de nieuwe woningen met de voorgevel in het figuur 'gevellijn' dienen te worden gepositioneerd. Voor de hoofdgebouwen zijn de maximum goot- en bouwhoogte ook op de verbeelding opgenomen. De bestaande boerderij is tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', teneinde het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen te waarborgen.

Voor wat betreft bijbehorende bouwwerken is een maatwerkregeling opgenomen. Er mogen alleen vrijstaande bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied worden opgericht (2 meter vanaf het hoofdgebouw). De gronden waar bebouwing niet gewenst is zijn bestemd als 'Tuin'/'Tuin-Parkeren'/'Groen'. De daar wel toegestane bijgebouwen en een privézwembad zijn specifiek aangeduid.

Tot slot zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen: voor het realiseren van voldoende parkeerplekken, voor het realiseren van de beplanting uit het inrichtingsplan, voor het realiseren van voldoende waterberging en voor het renoveren van het monument. Deze voorwaardelijke verplichtingen komen ook terug in de andere relevante bestemmingen.

### *Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)*

Op basis van de Erfgoedwet moeten gronden met een archeologische verwachtingswaarde een planologische bescherming hebben. Voor het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 6.1.). Op basis van de resultaten van het onderzoek is geadviseerd om voor de huidige boerderij een archeologische dubbelbestemming op te nemen met een onderzoeksverplichting om een eventuele ondergrondse sloop uit te laten voeren onder archeologische begeleiding. Dit is in het voorliggende plan vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter plaatse van de bestaande boerderij.

### *Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)*

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

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

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

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

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

#### **2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding**

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

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



### 3 Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

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

Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten en provincies zijn namelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Gelet op de kleinschaligheid van de voorliggende ontwikkeling is het plan niet aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is (artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro).

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### ***Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit en Programma Ruimte***

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wel is het plangebied in het Programma Ruimte aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte (het plangebied is zwart omcirkeld).

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Programma Ruimte is het voorliggende plangebied aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
  - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
  - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
  - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

**Ad. a.** Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van negen nieuwe woningen aan de Rodenrijseweg mogelijk. Het betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en maat van het bebouwingslint, recht doet aan de karakteristieken van het perceel en voorziet in

een lokale behoefte. Hierdoor heeft de ontwikkeling slechts een zeer geringe invloed op de regionale woningmarkt. Zodoende is een positief en gemotiveerd advies van de regio niet benodigd. Gelet op het voorgaande wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

**Ad. b.** Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan punt b van de ladder voor duurzame verstedelijking.

**Ad c.** De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee de voorwaarden van punt c niet aan de orde zijn.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van negen nieuwe grondgebonden woningen aan de Rodenrijseweg 54 in Berkel en Rodenrijs past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie Lansingerland***

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

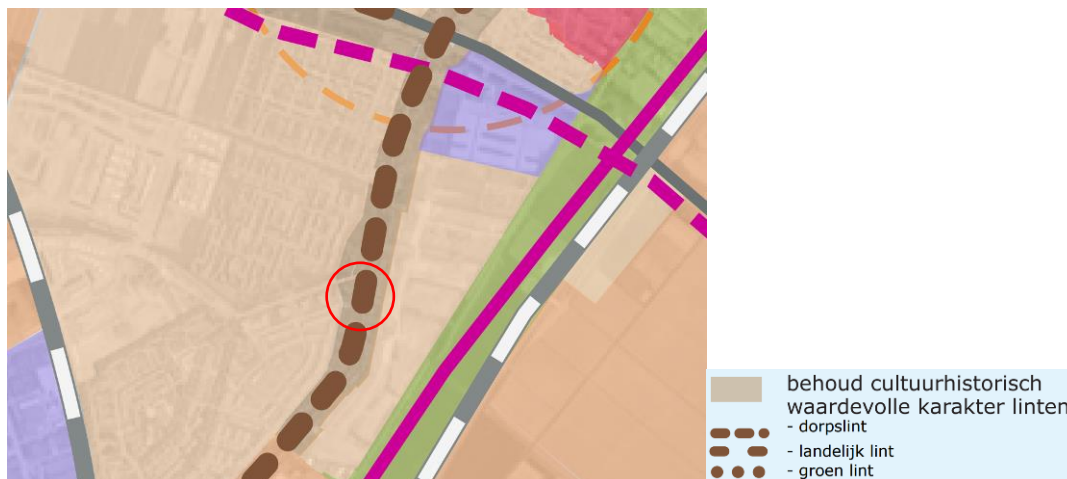
Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad.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

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuur-historisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit

aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

De Rodenrijseweg is aan te merken als een dorpslint. De oude dorpslinten zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de landelijke-dorpse identiteit van Lansingerland. Het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen mogen hieraan geen afbreuk doen. Het kleinschalig toevoegen en vervangen van bebouwing is tot nu toe altijd gebeurd. Het ligt niet voor de hand om nu de bestaande situatie te bevriezen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud en de restauratie van de monumentale boerderij in het plangebied. Omdat de herontwikkeling van de boerderij in financieel opzicht alleen mogelijk is indien een aanvullend programma wordt gerealiseerd, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de realisatie van negen grondgebonden woningen op het zuidelijke gedeelte van het perceel. De verschijningsvorm van de woningen doet recht aan de oorspronkelijke agrarische inrichting van het perceel en voegt daarnaast een nieuwe tijdslaag aan het lint toe. De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat de monumentale boerderij haar markante positionering en uitstraling in het lint behoudt. De nieuwe bebouwing is bovendien in maat en schaal ondergeschikt aan de boerderij. Doordat de nieuwe bebouwing enigszins terugligt ten opzichte van de monumentale boerderij, worden bestaande zichtlijnen behouden. Zodoende voegt de nieuwe bebouwing zich op passende wijze in het bestaande bebouwingslint. Het behoud van de boerderij draagt bovendien in belangrijke mate bij aan het behoud van de landelijk-dorpse en cultuurhistorische identiteit van het bebouwingslint. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de ligging van het plangebied is rood omcirkeld).

### **Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020**

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Binnen het doel 'vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod' is het de bedoeling extra aandacht te creëren voor ouderen, (koop)starters, huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Ook wenst de gemeente in te spelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX-periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Binnen het doel 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' is het de bedoeling om iedereen van een passende woning en woonomgeving te voorzien. De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Binnen het doel 'versterken van een duurzame woon- en leefomgeving' wordt aandacht besteed aan het terugdringen van het energieverbruik en het toepassen van duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er aandacht voor de aanwezigheid van voldoende groen binnen de diverse wijken in verband met klimaatadaptie.

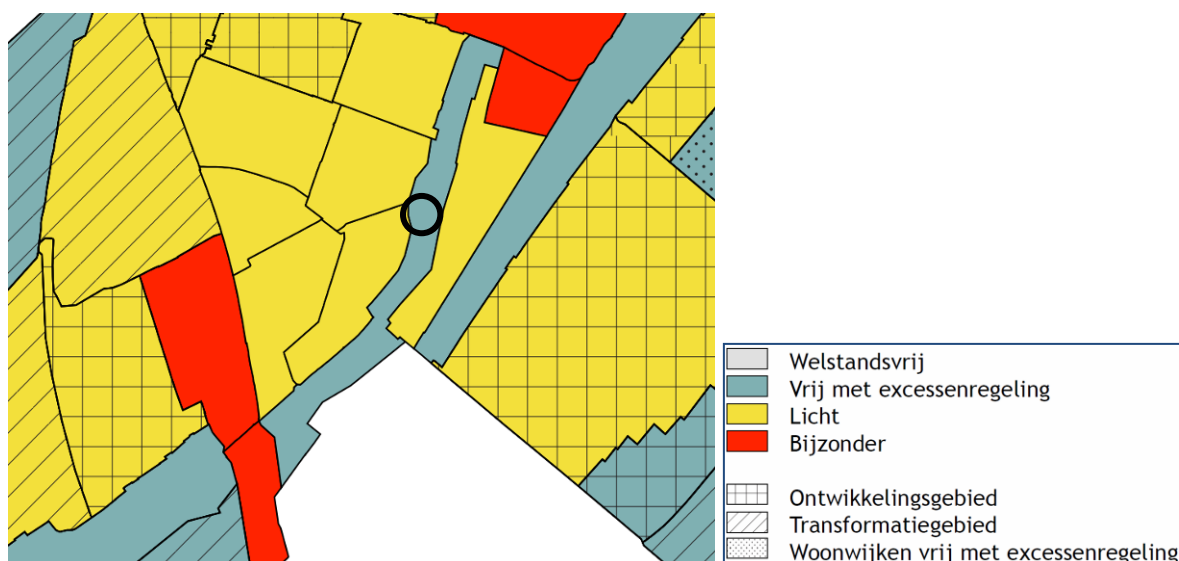
Met het beperkt aantal nieuwe woningen in het voorliggende bouwplan in een specifieke (grondgebonden) typologie, wordt een bijdrage geleverd aan de bestaande variatie aan woonmilieus in de gemeente.

### **Welstandsnota**

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summier criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.3: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de cirkel is het plangebied gelegen.

Het onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype 'historische polderlinten'. 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. Derhalve is aan het voorliggende plangebied het welstandsniveau "Vrij met excessenregeling" toegekend. Bij dit welstandsniveau zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen. In de praktijk zal de aanvrager van een omgevingsvergunning nauwelijks iets merken van deze welstandsbeoordeling. Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten (waaronder de Rodenrijseweg), een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in het bestaande bebouwingslint. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland.

### **Erfgoedverordening Lansingerland**

Om gemeentelijke waardevolle objecten te beschermen voor het nageslacht heeft de gemeenteraad op 19 februari 2009 de Erfgoedverordening gemeente Lansingerland 2009 vastgesteld. Deze verordening schept kaders en regels waarmee objecten aangewezen en beschermd kunnen worden als gemeentelijk monument.

Ter uitvoering van deze taak is de Commissie cultureel erfgoed in de tweede helft van 2009 begonnen met het inventariseren van panden en overige objecten. Hiervoor zijn criteria opgesteld waaraan een toekomstig gemeentelijk monument moet voldoen. De Commissie cultureel erfgoed is gekomen tot 41 panden en objecten, welke in twee verschillende aanwijzingsronden (2011 en 2013) aangewezen zijn als gemeentelijk monument. De boerderij was onderdeel van de eerste aanwijzingsronde en is op 23 augustus 2011 definitief aangewezen als gemeentelijk monument.

Op 27 oktober 2016 is de Erfgoedverordening Lansingerland 2016, een herziening van de bestaande verordening, vastgesteld. In deze verordening staan regels die bepalen voor welke

werkzaamheden aan een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning vereist is. Het herstellen van een monument valt ook onder deze vergunningplicht.

Vervolgens bepaalt de verordening dat advies gevraagd moet worden aan de Commissie cultureel erfgoed, alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning.

Een eerste ontwerp van het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie cultureel erfgoed en werd positief ontvangen. Een definitief advies zal volgen tijdens het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

### **3.4 Conclusies**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel Rodenrijseweg 54. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. Omdat de ontwikkeling slechts een beperkte omvang heeft en derhalve niet is aan te merken als stedelijke ontwikkeling, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is niet benodigd.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. De voorliggende ontwikkeling kan worden beschouwd als een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

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



## 4 Natuur en landschap

### 4.1 Kader

#### 4.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

##### **Soorten**

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
  - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of

- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Lansingerland de provincie Zuid-Holland – i.c. is die bevoegdheid gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden - Overijssel het bevoegd gezag voor de Wnb. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

#### **4.1.2 Natura 2000**

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

#### **4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden**

##### ***Natuurnetwerk Nederland***

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste

verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

## 4.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een veldonderzoek<sup>2</sup> naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige notitie is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

### **Soortenbescherming**

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende waarnemingen aangetroffen:

- Holtes in diverse bomen (mogelijk rust- en verblijfplaats van vogels): geen waarnemingen
- Tongvaren op muur stal (Tabel 2 Soort )
- Wijfjesvaren op muur stal
- Amfibieën in greppel, geen specifieke soort waargenomen (mogelijk groene kikkers).

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied dienen de bomen die gerooid gaan worden gecontroleerd te worden op holtes en/of nesten. Geadviseerd wordt de werkzaamheden rond oktober uit te voeren, waardoor kans op het aantreffen van broedende vogels klein is.

De aangetroffen varens op de muur mogen niet verwijderd worden zonder een ontheffing aangevraagd te hebben, tenzij wordt gewerkt volgens een geldende gedragscode. Deze is momenteel niet voorhanden. Er kan ook voor gekozen worden om het betreffende stuk muur niet aan te passen en de locatie tijdens de bouw veilig te stellen.

De greppel in het plangebied zal mogelijk gedempt worden. Om negatieve effecten op het leefgebied van de aanwezige amfibieën te voorkomen, wordt geadviseerd om de greppel voorafgaand aan de demping aan de zijkant van het perceel te verlengen of te verbreden. De bagger uit de te dempen greppel dient gecontroleerd te worden op aanwezige amfibieën. Aangetroffen soorten dienen overgezet te worden, evenals eventuele aanwezige vegetatie. Deze werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding van een ecooloog, de periode van uitvoering is rond september/oktober. Mochten er bij het werk zwaar beschermde soorten aangetroffen worden dan wordt geadviseerd de locatie vrij te stellen middels het plaatsen van faunaschermen.

Uit een aanvullende rapportage<sup>3</sup> blijkt dat er in de boerderij geen verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen en deze ook niet verwacht worden vanwege de tocht.

### **Zorgplicht**

Tenslotte geldt altijd de zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

<sup>2</sup> Quick Scan Berkel en Rodenrijs, Natuur Werker, d.d. 18 juni 2016

<sup>3</sup> Aanvulling onderzoek flora & fauna Rodenrijseweg 54, Van der Tol b.v., d.d. 1 december 2016

**Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

**4.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. De in het plangebied aangetroffen vares worden bij de bouw veiliggesteld. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

## 5 Water

### 5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

#### 5.1.1. Europees en Rijksbeleid

##### ***Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

##### ***Waterwet***

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

### ***Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)***

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### ***Kaderrichtlijn water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

### ***Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)***

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterberingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

## **5.1.2. Provinciaal beleid**

### ***Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021***

De provincie herzielt het regionaal waterbeleid eens in de 6 jaar. Het waterbeleid met een ruimtelijk component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor de overige onderwerpen is het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ongewijzigd van kracht gebleven.

Voor het ruimtelijk component hanteert de provincie het volgende beleid: vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.

### **Verordening Ruimte**

In de *Verordening Ruimte* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen 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.

#### **5.1.3. Beleid waterbeheerder**

##### ***Waterbeheerplan 2016 - 2021***

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

##### ***Handreiking watertoets***

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de nieuwe planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

##### ***Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen***

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

#### 5.1.4. Gemeentelijk beleid

##### ***Waterplan Lansingerland***

Op 29 april 2010 is het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

- a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

##### ***Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020***

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Verder hechten de gemeente belang aan het duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

## 5.2 Onderzoek

##### ***Bodem en grondwater***

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit een veenlaag op ongerijpte klei. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is aflopend, van circa - 2,2 m NAP aan de oostzijde van het plangebied (zijde Rodenrijseweg) tot circa -5,5 m NAP aan de westzijde van het plangebied.

##### ***Waterkwantiteit***

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

| Landgebruik                    | Beschermingsniveaus | Maaiveldcriterium    |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| Stedelijk gebied               | 1 x per 100 jaar    | 0 % laagste maaiveld |
| Overig stedelijk gebied*       | 1 x per 100 jaar    | 1 % laagste maaiveld |
| Glastuinbouw                   | 1 x per 50 jaar     | 1 % laagste maaiveld |
| Hoogwaardige land- en tuinbouw | 1 x per 50 jaar     | 1 % laagste maaiveld |
| Akkerbouw                      | 1 x per 25 jaar     | 1 % laagste maaiveld |
| Volkstuinen                    | 1 x per 25 jaar     | 1 % laagste maaiveld |
| Grasland                       | 1 x per 10 jaar     | 5 % laagste maaiveld |
| Natuur                         | 1 x per 10 jaar     | 5 % laagste maaiveld |

\*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het voorliggende plangebied ligt in de deelpolder IV 'Zuid- en Westpolder en Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij', die onderdeel uitmaakt van de Polder Berkel. Het peil van de Zuid- en Westpolder en Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij bedraagt NAP -5,92 meter. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie slechts gedeeltelijk verhard. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich de monumentale boerderij met bijgebouwen, waaronder een schuur en hooiberg, en een brug met klok over de Rodenrijse Vaart. Het bijbehorende erf is in de huidige situatie slechts gedeeltelijk verhard. Het merendeel van het perceel is in de huidige situatie onverhard.

Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 zijn er in en rondom het plangebied diverse watergangen aanwezig met verschillende peilen, namelijk -3,27 en -5,92 in de polder en -2,66 in de Rodenrijse Vaart. Het gaat voornamelijk om primaire watergangen, waaronder de Rodenrijse Vaart en de watergang parallel aan de Anjerdreef. Aan de zuid(west)zijde van het plangebied is een secundaire watergang gelegen. Parallel aan de Anjerdreef ligt een inlaatleiding in het plangebied. Daardoor wordt water vanuit de boezem in de polder ingelaten om het waterpeil op gewenst niveau te houden. Bij de plannen en werkzaamheden mag deze leiding niet beschadigd worden. In afbeelding 5.1 is deze aangeduid met een lijn.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

### Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Rodenrijse Vaart, direct ten oosten van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

### Veiligheid en waterkeringen

Aan de oostzijde van het plangebied, parallel aan de Rodenrijse Vaart, bevindt zich een boezemwaterkering. Het betreft hier een droogtegevoelige waterkeringen waarvoor een extra bescherming ten aanzien van stabiliteit van toepassing is, namelijk de beleidsregel Veendijken. De beschermingszone van deze waterkering overlapt het plangebied deels. Omdat de beoogde nieuwe woningen deels binnen de beschermingszone zijn gepositioneerd, dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd (zie afbeelding 5.2). Om de instandhouding van de beschermingszone te waarborgen is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland.

### Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

### Toekomstige situatie

#### Waterkwantiteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van negen nieuwe grondgebonden woningen op het perceel Rodenrijseweg 54, inclusief de daarbij behorende bijgebouwen, erfverharding en ontsluitingsmogelijkheden. De monumentale boerderij en de bijbehorende brug over de Rodenrijse Vaart worden gerestaureerd en gehandhaafd. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied aanzienlijk toe. Hierdoor ontstaat

een wateropgave van 125 m<sup>3</sup> ofwel 417 m<sup>2</sup> (bij een toelaatbare peilstijging van 0,3 meter). Derhalve dienen waterbergende maatregelen te worden getroffen. Deze waterbergende maatregelen dienen bij voorkeur te bestaan uit het graven van extra water aansluitend aan het polderwater. Alleen als dat echt niet mogelijk is, kan er naar alternatieven gezocht worden. Bij alternatieve waterberging zoals grindkoffers of "droge water buffers" moet worden aangetoond, dat de benodigde hoeveelheid in m<sup>3</sup> kan worden benut. Andere alternatieven zoals water graven zijn ook mogelijk. Voor het realiseren van deze waterberging is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *Veiligheid*

Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Hiervoor is de beschermingszone opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan deze zone is een regeling gekoppeld waarin is geregeld dat pas na overleg met het Hoogheemraadschap kan worden gebouwd.

#### *Riolering*

Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) wordt aangesloten op bestaande DWA-riolering. Het hemelwater (HWA) moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA en afgevoerd naar oppervlaktewater grenzend aan het perceel en niet afgevoerd naar een gemeentelijk HWA-riool. Omdat het perceel grenst aan oppervlaktewater is het eenvoudig te realiseren om zo zelf het hemelwater te verwerken.

#### *Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

#### *Waterkwaliteit*

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

#### *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud

### **5.3 Conclusie**

Het aspect water vormt in principe geen belemmering voor dit bestemmingsplan. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die afdwingt dat de benodigde waterberging daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. Zoals in hoofdstuk 9 van deze toelichting ook wordt aangegeven, heeft het hoogheemraadschap enkele (tekstuele) opmerkingen gemaakt op het voorontwerp, welke in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

## 6 Archeologie en cultuurhistorie

### 6.1 Archeologie

#### ***Erfgoedwet***

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

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

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

#### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

#### ***Gemeentelijk archeologiebeleid***

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

#### **6.1.2. Onderzoek**

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid uit 2013 geldt voor een groot deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting (zone III, zie afbeelding 6.1.). Voor de gronden met deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien het verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de werkzaamheden dieper reiken dan respectievelijk 0,5 m onder het maaiveld. Omdat de voorgenoemde vrijstellingsgrenzen met de voorliggende ontwikkeling ruimschoots worden overschreden, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Overigens geldt voor het meest westelijke deel van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde.



#### Legenda

-  Gemeentegrens
-  Onderzoeksgebied met onderzoeksnummer
-  Zone I, vindplaatsen, max. verstoring: 0m2 & 0.30m –MV
-  Zone II, hoge verwachting, max. verstoring: 50m2 & 0.30m –MV
-  Zone III, hoge verwachting, max. verstoring: 100m2 & 0.50m –MV
-  Zone IV, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m2 & 0.30m –MV
-  Zone V, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m2 & 1.00m –MV
-  Zone VI, middelhoge verwachting, max. verstoring: 1.000m2 & 2.50m –MV

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland

#### Archeologisch onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek<sup>4</sup> – bestaande uit een bureauonderzoek – uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats vanaf het Mesolithicum tot en met de Late Middeleeuwen klein is. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor een antropogeen pakket of cultuurlaag die een aanwijzing zou kunnen vormen voor een oude huisterp. Op basis van historisch kaartmateriaal bestaat wel een hoge archeologische verwachting op het aantreffen

<sup>4</sup> Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen aan de Rodenrijsweg 54 te Berkel en Rodenrijs, Vestigia BV, rapportnr.: V1421, d.d. 17 oktober 2016.

van archeologische resten uit de Nieuwe tijd. Deze lijken zich echter te beperken tot de locatie van de huidige boerderij uit 1852 die mogelijk op oude funderingen van een voorganger of voorgangers rust. Op het omliggende terrein (waar de nieuwbouw staat gepland) lijkt in het meest gunstige geval alleen sprake van mogelijke archeologische resten van kleine gebouwtjes of opstallen. De kenniswinst bij voortgezet archeologisch onderzoek wordt (zeer) laag ingeschat.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt geadviseerd om voor de huidige boerderij een archeologische dubbelbestemming op te nemen met een onderzoeksverplichting om een eventuele ondergrondse sloop uit te laten voeren onder archeologische begeleiding. Hiervoor dient eerst een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Voor de overige delen van het plangebied worden vervolgstappen niet nodig geacht.

Wel blijft de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister.

Op 14 februari 2017 is een geactualiseerd archeologiebeleid vastgesteld. Hierin heeft de betreffende locatie geen (middel)hoge archeologische verwachting meer. Wel is het advies uit voornoemd onderzoek om voor de huidige boerderij een archeologische dubbelbestemming met een onderzoeksverplichting op te nemen, overgenomen. In het nieuwe beleid is aan zone III een diepte van 0,3 m onder maaiveld verbonden (in plaats van 0,5 m). Daarom is deze dieptemaat opgenomen in de dubbelbestemming.

### 6.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De voormalige boerderij is voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

## 6.2. Cultuurhistorie

### 6.2.1 Beleid

#### ***Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'***

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functio-

nerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

### ***Regioprofielen Cultuurhistorie***

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

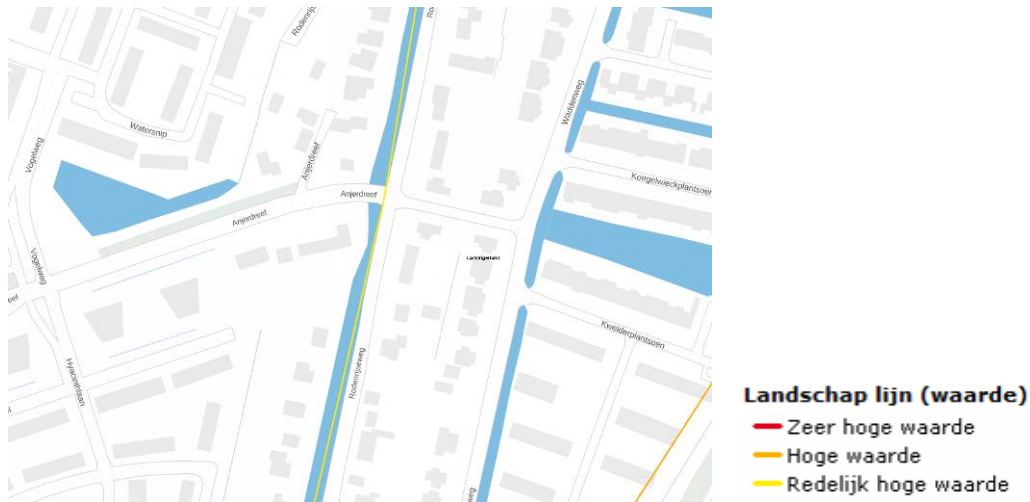
### ***Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland***

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. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

## **6.2.2 Onderzoek en conclusie**

### ***Cultuurhistorische hoofdstructuur***

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangetroffen (zie afbeelding 6.2). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten oosten van het plangebied: de Rodenrijse Vaart is gewaardeerd als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van het voorliggende bouwplan niet aangetast en een vertaling in een bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

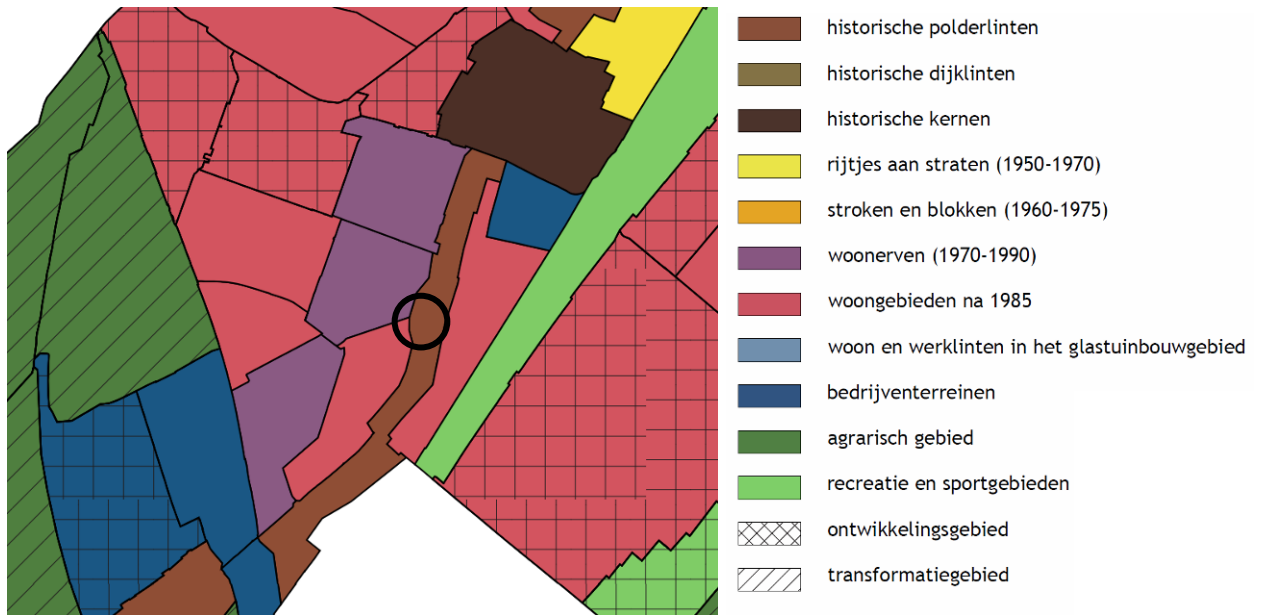


Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

### **Nota Cultuurhistorie Plus**

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.3) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangemerkt als 'historisch polderlint'. De polderlinten bestaan altijd uit een weg met boezemvaart erlangs en met bebouwing aan één of twee kanten. Weg, vaart en bebouwing liggen meters hoger dan het omringende land. Buitengewoon kenmerkend voor de linten is het asymmetrische dwarsprofiel, dat over vrijwel de hele lengte aanwezig is. Weliswaar staat aan beide kanten van de vaart bebouwing, slechts aan één kant ligt een doorgaande weg. De bebouwing is aan die kant direct op de weg georiënteerd, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door middel van bruggen over de vaart. De oudste bebouwing staat aan de doorgaande weg, het bebouwingslint aan de overkant is later tot stand gekomen. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig, maar staat slechts aan één kant bebouwing. Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Oudere panden staan vaak dicht langs de weg, nieuwere zijn verder naar achteren gebouwd. In het buitengebied bestaan de linten uit verspreid gelegen bebouwing, met erf en tuin rondom. Boerderijen hebben een veel groter bijbehorend terrein. Naar de kernen toe staan de panden steeds dichter opeen. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien, dat bestaat uit polderland, kassen, bedrijventerreinen of nieuwbouwwijken.

Ligt de vaart tussen de weg en de bebouwing, dan zijn de woningen via een bruggetje bereikbaar. Deze bruggen zijn bepalend voor het beeld. De bebouwing is uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typisch is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd, de grootte verschilt en de dakcontour verspringt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype. Op kleine schaal komt ook wel (vooral recent gerealiseerde) seriebebouwing voor. De - vaak kleine - huizen zijn vergroot door op- en aanbouwen en forse dakkapellen.



Afbeelding 6.3: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus (het plangebied is zwart omcirkeld)

Uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud en de restauratie van de monumentale L-vormige boerderij in het plangebied. Omdat de herontwikkeling van de boerderij in financieel opzicht alleen mogelijk is indien een aanvullend programma wordt gerealiseerd, faciliteert het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van negen grondgebonden woningen op het zuidelijke gedeelte van het perceel. De verschijningsvorm van de nieuwe woningen doet recht aan de oorspronkelijke agrarische inrichting van het perceel en voegt daarnaast een nieuwe tijdslaag aan het lint toe. De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat de monumentale boerderij haar markante positionering en uitstraling in het lint behoudt. De nieuwe bebouwing is bovendien in maat en schaal ondergeschikt aan de boerderij. Doordat de nieuwe bebouwing enigszins terug ligt ten opzichte van de boerderij, worden bestaande zichtlijnen behouden. Zodoende voegt de nieuwe bebouwing zich op passende wijze in het bestaande bebouwingslint. Het behoud van de boerderij draagt bovendien in belangrijke mate bij aan het behoud van de landelijk-dorpse en cultuurhistorische identiteit van het bebouwingslint.

### Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

## 7 Milieu

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

### 7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling van het perceel Rodenrijseweg 54 is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

### 7.3 Bodemkwaliteit

#### 7.3.1 Kader

##### ***Wet bodembescherming***

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactivitei-

ten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

### **Besluit bodemkwaliteit**

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

### **Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)**

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

### **Gemeentelijk bodembeleid**

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet binnen de gemeente. Ook moet in dat kader rekening worden gehouden met de door gemeente Lansingerland vastgestelde bodembeleidsnotitie, als het gaat om grensoverschrijdend grondverzet.

## **7.3.2 Onderzoek**

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen licht tot sterke verontreiniging met zware metalen en/of PAK. De sterke verontreiniging met koper geeft aanleiding tot het nemen van saneringsmaatregelen. De verontreiniging is waarschijnlijk geheel of grotendeels ontstaan voor 1987 en wordt derhalve beschouwd als 'historisch'. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt ongeveer 60 m<sup>3</sup>. Op basis van deze inschatting is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van boring 04.

## **7.3.3 Conclusie**

In het voorliggende plangebied is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft een immobiele historische verontreiniging. Ter plaatse van historische lintbebouwing is een dergelijke verontreiniging gebruikelijk. De sterke verontreinigingen zijn globaal afgeperkt. Er zitten echter nog een aantal onzekerheden in de vastgestelde omvang. Uit de beschikbare

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Rodenrijseweg 54 te Berkel en Rodenrijs, Arnicon Groep, rapportnr: C16-048-O1, d.d. 7 april 2016

informatie kan evenwel worden afgeleid dat ter plaatse van deze spot geen herinrichting / grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Verwijdering van deze verontreiniging is derhalve facultatief. In de huidige situatie zijn er geen gebruiksbependingen van toepassing.

#### **7.4. Akoestische aspecten**

##### **7.4.1 Kader**

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het bouwvlak voor deze woningen is niet gelegen in de zone van een weg, maar bevindt zich wel op de rand van de zone van de HSL. Om die reden is voor het aspect railverkeerslawaaï een akoestische beschouwing opgenomen op basis van eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken.

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

Op basis van jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de cumulatieve geluidbelasting berekend als gevolg van het verkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen, te weten de Rodenrijseweg, de Anjerdreef en de Waddenweg.

##### **7.4.2 Onderzoek en conclusie railverkeerslawaaï**

Voor het HSL-tracé zijn diverse akoestische berekeningen uitgevoerd. In opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 2004 ter hoogte van de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek een nieuw alignement ten opzichte van het Tracébesluit voor de HSL vastgesteld. Voor deze wijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is verwoord in het rapport 'Akoestisch onderzoek nieuw alignement HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4' (d.d. 17 december 2004).

Op dit moment dient het akoestisch onderzoek te worden gebaseerd op railverkeersgegevens die zijn opgenomen in het emissieregister spoor. In het emissieregister zijn de railverkeersgegevens voor de HSL met alignementwijzigingen opgenomen.

In het akoestisch onderzoek uit 2004 zijn ter plaatse van representatieve bestaande woningen de geluidbelastingen door het railverkeer op de HSL met alignementwijzigingen opgenomen. Van alle beschouwde adressen is het adres Rodenrijseweg 199 het meest nabij de onderhavige locatie gelegen. De geluidbelasting bedraagt op dit adres maximaal 51 dB zodat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

De afstand van het adres Rodenrijseweg 199 tot aan de HSL bedraagt circa 320 meter. De afstand van het bouwvlak van dit bestemmingsplan tot de HSL bedraagt ongeveer 500 meter. Om deze reden kan aangenomen worden dat de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden ter plaatse van dit bestemmingsplan. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet benodigd.

Het aspect railverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

### 7.4.3 Onderzoek en conclusie wegverkeerslawaaï

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen door het wegverkeer zijn voor dit bestemmingsplan berekeningen uitgevoerd met Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Op basis van de GBKN-ondergrond is het rekenmodel ontwikkeld. In het rekenmodel zijn de bronnen (weg), bodemgebieden (akoestisch hard/zacht), objecten (gebouwen enz.) en toetspunten ingevoerd. In het opgestelde rekenmodel is ervoor gekozen de standaardbodemfactor als akoestisch zacht te beschouwen ( $B_f$  is 1). Daardoor zijn de gemodelleerde bodemgebieden als akoestisch hard (zoals wegen en trottoirs) te beschouwen. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.10.

Door de gemeente Lansingerland zijn de verkeersgegevens aangeleverd voor de onderzochte wegen. Deze gegevens zijn afkomstig uit de Regionale VerkeersMilieuKaart, versie 3.1 voor de stadsregio Rotterdam (RVMK 3.1) en betreffen het prognosejaar 2030. In dit onderzoek is het prognosejaar 2027 van belang, 10 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan. Aangenomen is dat de verkeersgegevens voor het prognosejaar 2030 representatief zijn voor het prognosejaar 2027. Daarnaast wordt verondersteld dat de aanleg van de Rijksweg A16 Rotterdam geen (significante) gevolgen heeft op de verkeersintensiteiten op de onderzochte wegen.

Voor een overzicht van het opgestelde rekenmodel en de gehanteerde wegverkeersgegevens wordt verwezen naar bijlage 5 'Berekeningen wegverkeerslawaaï'. In bijlage 5 zijn eveneens de berekende geluidbelastingen opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de Rodenrijseweg, de Anjerdreef en de Waddenweg, ter plaatse van de bouwvlakken, maximale geluidbelastingen optreden van respectievelijk 49 dB, 52 dB en 40 dB. Deze maximale geluidbelastingen treden op aan de noord- en oostzijde van de bestaande boerderij. Bij deze geluidbelastingen is rekening gehouden met het toepassen van de reductie van 5 dB volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe woningen liggen de maximale geluidbelastingen (inclusief reductie) van de genoemde wegen aan alle zijden beneden de voorkeurswaarde van 48 dB met uitzondering van de noordwestgevel.

De berekende cumulatieve geluidbelasting (exclusief reductie) is aan de west- en zuidgevel van de boerderij en aan de oost-, zuid- en westgevel van het nieuwe hoofdgebouw lager dan 53 dB. Deze zijden zijn conform het gemeentelijk beleid als geluidluw aan te merken. Alle woningen beschikken dus over minimaal één geluidluwe gevel. Aangezien de buitenruimtes aan de zijde van een geluidluwe gevel is gesitueerd, beschikken alle woningen dus ook over een geluidluwe buitenruimte.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan.

## 7.5 Luchtkwaliteit

### 7.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

## 7.5.2 Onderzoek

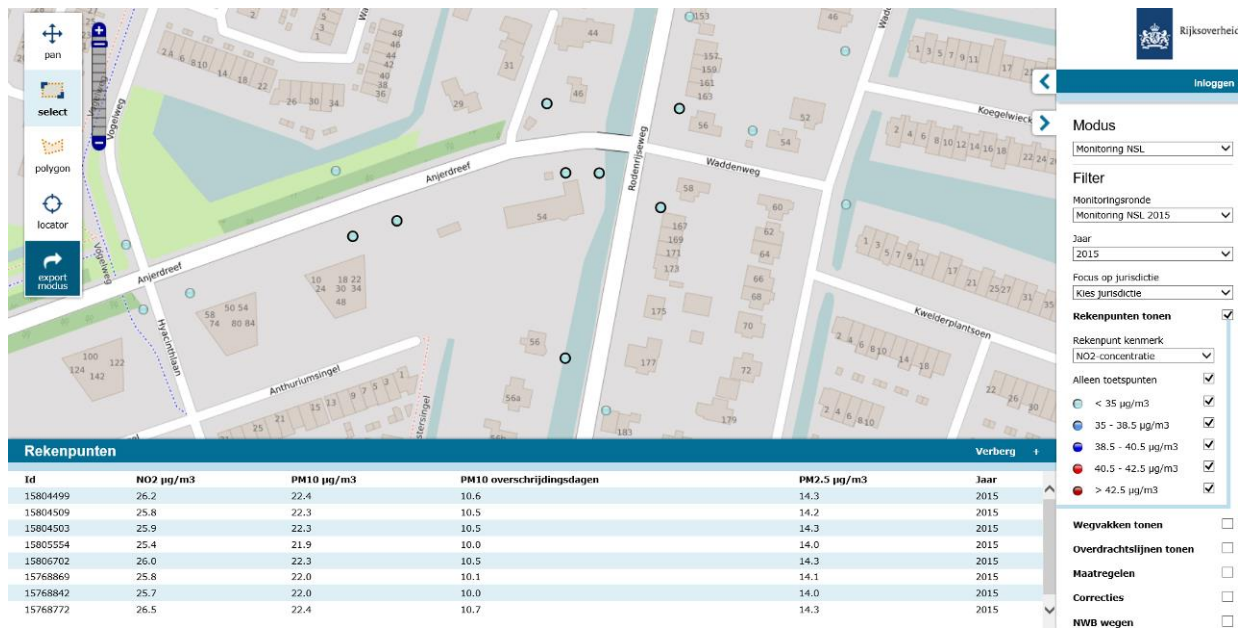
De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is in principe niet van toepassing op wijzigingsplannen. Niettemin is de voorliggende ontwikkeling aan te merken als een NIBM-project. Een project draagt *niet in betekenende mate* (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorliggende ontwikkeling van 9 grondgebonden woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

### *Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> langs de Rodenrijseweg en Anjerdreef weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 26,5 µg/m<sup>3</sup>, 22,4 µg/m<sup>3</sup> en 14,3 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en 25 µg/m<sup>3</sup> (voor PM<sub>2,5</sub>) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in

de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

### 7.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

## 7.6 Milieuzonering

### 7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### 7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken richting de nieuwe woningen, dan wel in hun bedrijfsvoering worden beperkt als

gevolg van de nieuwe woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **7.7 Externe veiligheid**

### **7.7.1 Kader**

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

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

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

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

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen***

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

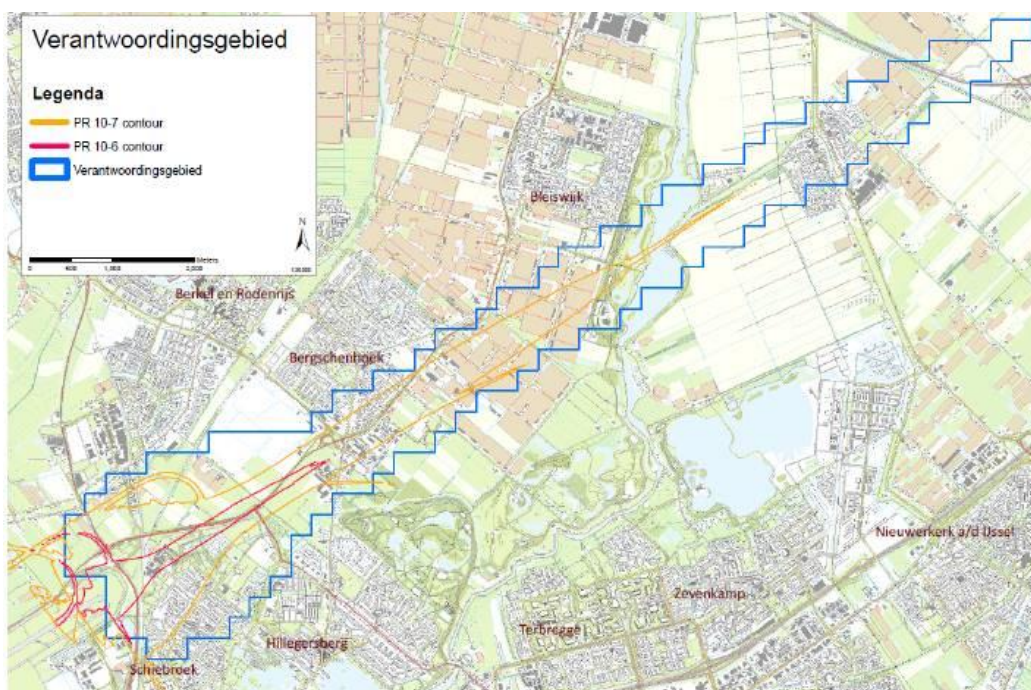
## 7.7.2 Onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied beschouwd. Daaruit blijkt dat er nabij het plangebied enkele risicobronnen zijn gelegen die relevant zijn ten aanzien van externe veiligheid. Het gaat om:

- Rotterdam The Hague Airport;
- aardgasleiding W-521-01

### *Rotterdam The Hague Airport*

Rotterdam The Hague Airport is gelegen op circa 2.350 meter van het plangebied. De provincie Zuid-Holland heeft de beleidslijn “Beleidskader groepsrisico in de omgeving van Rotterdam The Hague Airport” opgesteld. Hierin worden nieuwe contouren vermeld en wordt ingegaan op een nieuw verantwoordingsgebied. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied moet een berekening en een verantwoording worden gedaan. De beleidslijn wordt opgenomen in het provinciale beleid.



Afbeelding 7.2: Contouren Rotterdam The Hague Airport

De PR  $10^{-6}$  contour van Rotterdam The Hague Airport reikt niet tot het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het verantwoordingsgebied (afbeelding 7.2). Vanuit deze risicobron gelden daarmee geen belemmeringen voor het plan.

### *Aardgasleiding W-521-01*

Deze aardgastransportleiding wordt geëxploiteerd door de Nederlandse Gasunie N.V. en is ten noordoosten van het plangebied gelegen, parallel aan de Landscheiding op circa 300 m afstand van het plangebied. De leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 12,52 inch.

Ter plaatse van de gasleiding is geen PR  $10^{-6}$  contour aanwezig. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 140 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot het voorliggende plangebied. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

### 7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

## 7.8 Overige belemmeringen

### *Inleidend*

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

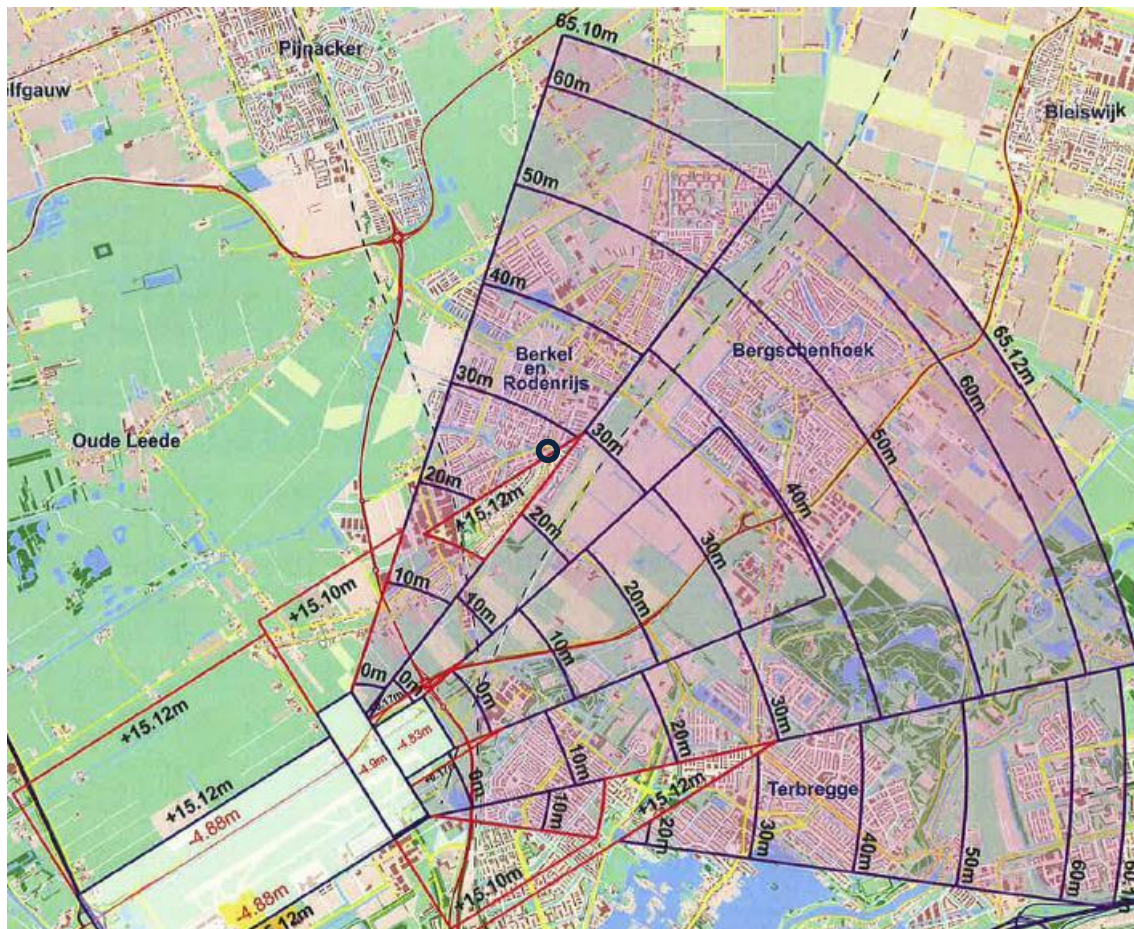
### *Luchthaven Rotterdam The Hague Airport*

#### *Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland*

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevindt zich één toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.3.), namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 30 meter ten opzichte van NAP. In het wijzigingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de toetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.3: toetsingsvlakken ILS 24 met rechts het plangebied ingetekend

### **VOR/DME**

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 7.4).

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 30 meter ten opzichte van NAP. In het wijzigingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.4.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood aangeduid.

### **Invliegfunnel**

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

### **Geluid**

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘geluid’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Bovendien maakt het voorliggende bestemmingsplan geen geluidgevoelige functies mogelijk. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

## **7.9 Duurzaamheid**

### **7.9.1 Kader**

#### **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 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 – 2016) opgesteld, dat op 7 juli 2015 door het college is vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch

voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam wordt een aantal concrete projecten benoemd.

### 7.9.2 Afweging en conclusie

Duurzaamheid gaat niet alleen over energiebesparing, maar ook over verantwoord omgaan met materialen en natuurlijke bronnen. Om deze reden is monumentenzorg een vorm van duurzaamheid. Monumentenzorg is immers te vergelijken met recycling, maar dan middels behoud, hergebruik en herbestemming van oude gebouwen, waardoor bestaande materialen niet onnodig verloren gaan. Onderzoek heeft aangetoond dat een nieuw energiebesparend gebouw er 35 tot 65 jaar over doet om de energie terug te verdienen die verloren ging bij de sloop van een oud gebouw. Het behoud van oude, monumentale gebouwen is daarmee al een vorm van duurzaamheid op zich.

De boerderij, bouwjaar 1852 en tevens gemeentelijk monument, zal gerestaureerd/herbouwd worden met zoveel mogelijk materialen uit de bestaande boerderij. Het voorhuis zal aan de buitenkant nagenoeg identiek aan de huidige boerderij zijn. Het stalgedeelte kent meer ingrepen. Echter het volume, verschijningsvorm en materiaalgebruik zijn hetzelfde als het huidige volume. De boerderij zal geïsoleerd worden naar de maatstaven van deze tijd en voldoen aan het huidige bouwbesluit. De verwarming en koeling vindt plaats door middel van een laag temperatuursysteem. Dit systeem is aangesloten op een elektrische warmtepomp. Dit is een energiezuinig systeem. Extra toevoeging is dat de elektriciteit voor de warmtepomp voor een groot deel wordt opgewekt door fotovoltaïsche cellen. De installaties worden tevens aangestuurd door domotica waardoor onnodig energieverbruik wordt uitgesloten door programmering van verschillende standen en/of het anticiperen op het gebruik van de installaties. Nieuwe materialen in de boerderij zullen tevens duurzaam van aard zijn. Zo zal al het nieuwe hout het FSC keurmerk hebben.

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het definitieve ontwerp van de woningen in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitlogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Bovendien worden de woningen zodanig gepositioneerd dat één van de twee dakvlakken op het zuiden is georiënteerd, waardoor de omstandigheden voor benutten van zonne-energie middels zonnepanelen optimaal zijn. Daarnaast zullen de nieuwe woningen voldoen aan de EPC-norm en worden er HR-verwarmingsetels geïnstalleerd.

De nieuwe woningen worden ook voorzien van het eerder benoemde installatiesysteem. Ook hier zullen zoveel mogelijk duurzame en natuurlijke materialen toegepast worden. Isolatiewaardes minimaal volgens de berekening EPC en het bouwbesluit. Algemene verlichting wordt uitgevoerd in LED. De woningen worden tevens in de basis voorzien van fotovoltaïsche cellen.

Het terrein wordt voorzien van semi doorlatende verharding zodat het hemelwater geleidelijk in de bodem kan zakken. Er wordt onderzocht of het regenwater van de daken van de boerderij en de woningen opgevangen kan worden om hiermee de tuin te besproeien. Ook de invulling van het groen door middel van struiken, bomen, gras etc. wordt dusdanig uitgevoerd dat deze past

bij een boerenuitstraling. Dat wil zeggen veel groen en een natuurlijke uitstraling. Op het terrein worden ook laadpunten aangelegd ten behoeve van elektrische auto's.

Resumerend zijn de volgende duurzaamheidsaspecten in het plan opgenomen:

- Restauratie/wederopbouw oude woning met karakter;
- Toepassing laatste energiezuinige installatietechnieken;
- Toepassing duurzame materialen;
- Woningen met duurzaam karakter;
- Standaard toepassen photo-voltaïsche cellen;
- Slim omgaan met hemelwater;
- Groene invulling buitenterrein.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling op alle fronten tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd.

## 8 Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste herontwikkeling van het perceel Rodenrijseweg 54 mogelijk gemaakt. De gemeente heeft al enige jaren de wens om de - in verval geraakte - monumentale boerderij te behouden als architectonisch object en waardevol element voor de omgeving. Daartoe is in 2012 het ambitiedocument 'herontwikkeling Rodenrijseweg 54' opgesteld. Het ambitiedocument doet geen definitieve uitspraken over de exacte randvoorwaarden, maar schetst een beeld van de mogelijkheden en dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking door een marktpartij.

Thans bestaat er een concreet bouwplan dat voorziet in de herontwikkeling en restauratie van de monumentale boerderij, alsmede de bouw van 9 grondgebonden woningen aan de zuidzijde van het perceel. Deze ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijk kaders van het ambitiedocument. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

### 8.3 Handhavingsaspecten

#### ***Inleidend***

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van

mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

### ***Vertaling naar bestemmingsregeling***

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

## 9 Procedure

### 9.1 Voorbereidingsfase

#### ***Voor aankondiging***

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze publicatie heeft plaatsgevonden op 1 mei 2017.

#### ***Overleg***

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan onder andere de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en overleg, die als bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen.

#### ***Inspraak***

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken – gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg – ter inzage gelegd zodat een ieder een inspraakreactie kon indienen. De ontvangen inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en overleg, die als bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen.

### 9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan en de vergunning in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning hebben van 13 februari t/m 26 maart 2018 ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is een elektronische kennisgeving gestuurd naar de eerder genoemde diensten en instanties. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die verwoord zijn in de Staat van wijzigingen die als bijlage 8 bij deze toelichting is opgenomen.

Om de ruimtelijke besluiten (het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) voor het betreffende perceel zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, heeft de gemeente een coördinatiebesluit genomen. Het besluit d.d. 18 juli 2017 is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De coördinatieregeling houdt, kort gezegd, in dat de gecoördineerde besluiten in het rechtstreeks beroep bij de Raad van State als één besluit worden aangemerkt.



**REGELS**



**BIJLAGEN**



**VERBEELDING**



