

Uitwerkingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”



5 juli 2022

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Uitwerkingsplan Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”

Vastgesteld

INHOUD:

TOELICHTING
PLANREGELS
VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184U01-VAST
Werknummer: S20022
Datum: 5 juli 2022

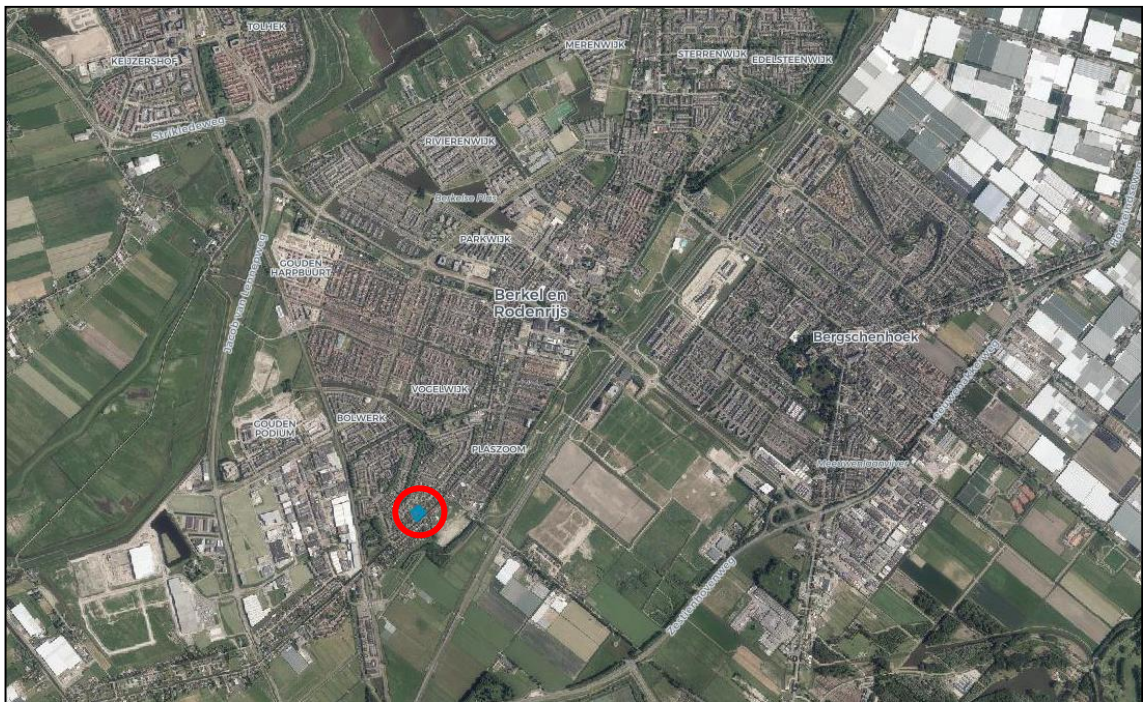
Procedureoverzicht			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
Concept	14 september 2021	concept	Belangrijkste aanpassingen
Voorontwerp	2 november 2021	VONT	
Overleg	15 november t/m 20 december		
Ontwerp	8 maart 2022	ONTW	Aangepast n.a.v. Nota voor- overleg.
Ter inzage legging	17 maart t/m 27 april 2022	ONTW	
Vaststelling	5 juli 2022	VAST	

TOELICHTING

	Inhoudsopgave van de toelichting	Blz.
1	INLEIDING	11
1.1	Algemeen	11
1.2	Bij het plan behorende stukken	11
1.3	Ligging van plangebied	11
1.4	Vigerend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	13
2	PLANBESCHRIJVING	14
2.1	Bestaande situatie	14
2.2	Nieuwe situatie	15
3	BELEID	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	27
4.3	Bedrijven en Milieuzonering	28
4.4	Watertoets	29
4.5	Flora- en fauna	32
4.6	Stikstofdepositie	34
4.7	Cultureel erfgoed	34
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.9	Externe veiligheid	38
4.10	Verkeer en parkeren	40
4.11	Duurzaamheid	40
4.12	Luchthaven Rotterdam The Hague Airport	41
4.13	Beoordeling Milieueffectrapportage	41
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Hoofdpzetz	43
5.3	Bestemmingen	44
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Toepassing grondexploitatie	45
7	COMMUNICATIE	46
7.1	Inleiding	46
7.2	Participatie / Omgevingsdialoog	46
7.3	Vooroverleg	46
7.4	Zienswijzen	46
7.5	Beroep	47

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek; Tritium Advies; 5 augustus 2020
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï; Tritium Advies; 12 oktober 2021
- Bijlage 3 Waterparagraaf; Tritium Advies; 30 augustus 2021
- Bijlage 4 Quicksan flora en fauna; Tritium Advies; 9 juli 2021
- Bijlage 5 Notitie t.a.v. stikstofdepositie; DCMR Milieudienst Rijnmond; 6 december 2019
- Bijlage 6 Nota overleg uitwerkingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”, 8 maart 2022
- Bijlage 7 M.e.r.-beoordelingsbesluit Rodenrijseweg nabij 74 te Berkel en Rodenrijs, 8 maart 2022
- Bijlage 8 Nota Zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74”, 5 juli 2022



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Berkel en Rodenrijs (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 1.2 Plangebied (bron: kadastralekaart.com)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om op een perceel aan de Rodenrijseweg te Berkel en Rodenrijs 3 woningen te ontwikkelen. Het perceel is onbebouwd en is gebruikt als moestuin/volkstuinen. In het vigerend bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' is ter plaatse een uit te werken woonbestemming opgenomen.

Het voorliggende uitwerkingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74" is een uitwerking van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Dit plan biedt een juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 3 grondgebonden woningen.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald 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 van plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rodenrijseweg te Berkel en Rodenrijs in de gemeente Landsingerland. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 6257. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.125 m². In afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". Dit bestemmingsplan is op 21 december 2017 vastgesteld. De gronden ter plaatse hebben de enkelbestemming "Wonen – Uit te werken. Over het perceel loopt daarnaast gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Op afbeelding 1.3 (op de volgende pagina) is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is minimaal 1 woning en zijn maximaal 3 woningen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Alvorens de woningen gerealiseerd mogen worden dient een uitwerkingsplan te worden opgesteld en dient rekening gehouden te worden met de bijhorende uitwerkingsregels.

Uitwerkingsregels

Onderzoek en overleg

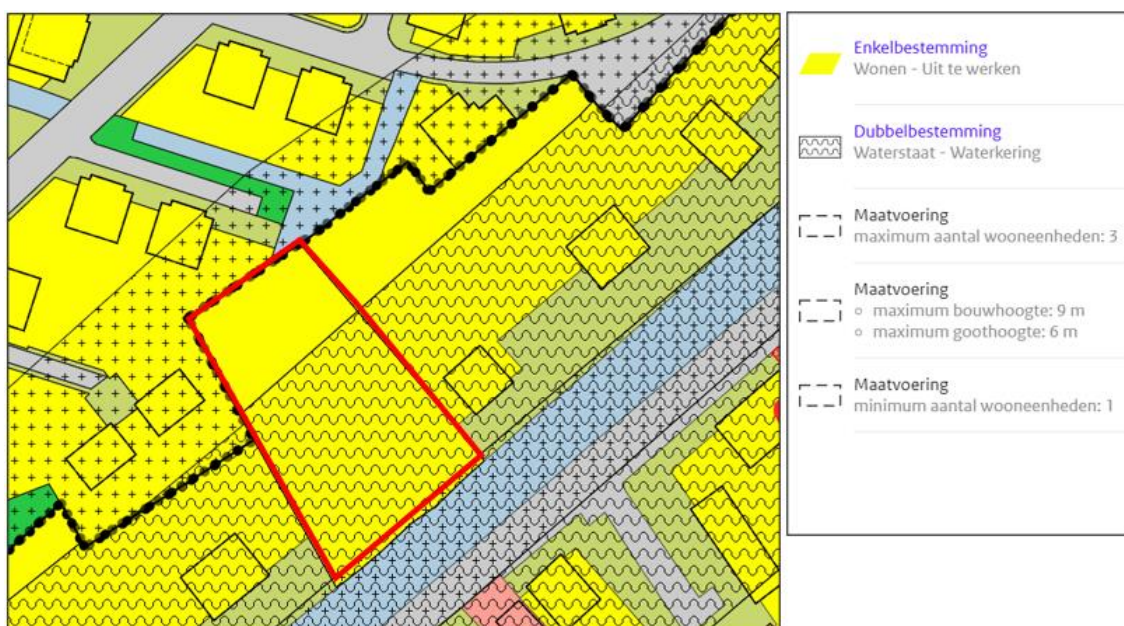
- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan dient (door de aanvrager) een onderzoek te worden ingesteld naar de milieuplanologische aspecten, met name ten aanzien van de in de nabijheid gelegen bedrijven (onderzoek naar bestaande milieuzones).
- b. Alvorens tot de uitwerking en realisatie over te gaan zal, met betrekking tot de realisering van waterberging overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland.

- c. Alvorens tot uitwerking en realisatie over te gaan, zal onderzoek worden gedaan naar de archeologische waarden en zal met betrekking tot de resultaten overleg worden gevoerd met een terzake deskundige instantie.
- d. Alvorens tot uitwerking van het gebied gelegen in de nabijheid van de op de kaart aangegeven aardgastransportleiding over te gaan zal met betrekking tot de veiligheidsaspecten overleg worden gevoerd met de leidingbeheerder.
- e. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal met betrekking tot de milieuplanologische aspecten advies worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie (zoals de DCMR).
- f. Binnen ieder deelgebied dient te worden voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

Waterberging

- a. per deelgebied dient te worden voorzien in een waterbergingscapaciteit van ten minste 325 m³ per hectare; waarbij per deelgebied in eerste instantie dient te worden uitgegaan van inrichting waarbij ten minste 16% van de gronden dient te worden aangewezen voor de waterberging;
- b. voor de te realiseren watergangen wordt in eerste instantie uitgegaan van een aansluiting op de bestaande watergangen langs de Zuidersingel;
- c. ten aanzien van de inrichting van watergangen zal vooraf advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.
- d. Na een door Burgemeester en Wethouders te verlenen afwijking en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland, kan medewerking worden verleend aan:
 - 1. een beperking van het onder a aangegeven oppervlaktecriterium,
 - 2. een situering van de te realiseren waterberging buiten het betreffende deelgebied.

In hoofdstuk 4 van voorliggend uitwerkingsplan komen bovenstaande zaken nader aan de orde.



Afbeelding 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu en andere planologische relevante aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

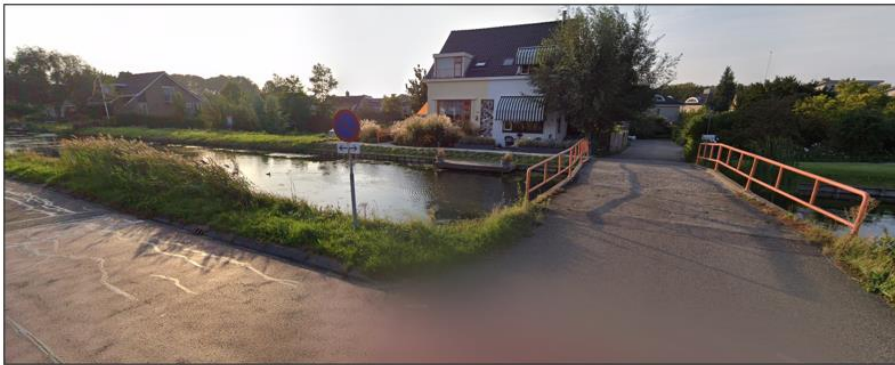
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Rodenrijsevaart, parallel langs de Rodenrijseweg in het zuiden van de kern Berkel en Rodenrijs. 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 (Rodenrijsevaart) als centraal element binnen het lint. Aan weerszijden van de Rodenrijsevaart is bebouwing gelegen, met een grote diversiteit en afwisselende rooilijnen. De oudere bebouwing staat hoofdzakelijk aan de Rodenrijseweg en maakt in veel gevallen gebruik van het hoogteverschil aan de achterzijde van de bebouwing.

Het perceel is in gebruik geweest als moestuin/volkstuinen. Er is buiten een enkele kas geen andere bebouwing aanwezig.



Abbeelding 2.1 Weergave plangebied bestaande situatie (bron: GoogleMaps)

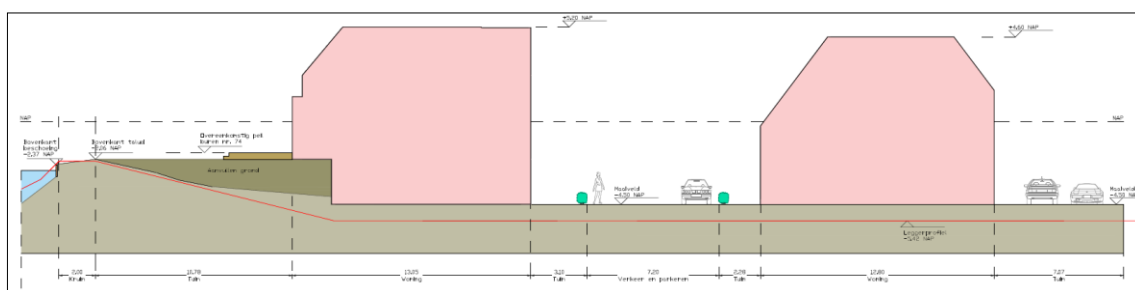
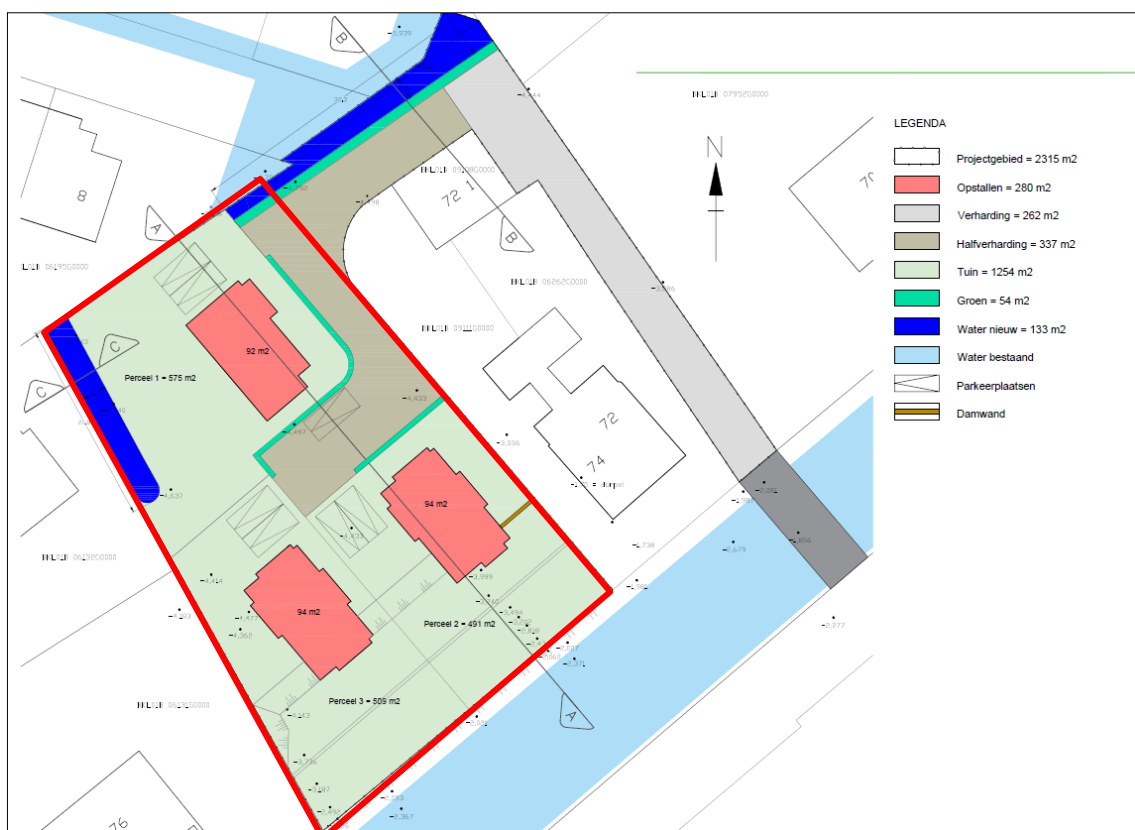


Afbeelding 2.2 Streetview plangebied (bovenste foto: vanaf Rodenrijseweg richting plangebied / onderste foto: bruggetje voor de toegang (bron: GoogleMaps))

2.2 Nieuwe situatie

Het nieuwe plan voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen. De nieuwe woningen hebben een grondoppervlak van circa 90 - 95 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter ten opzichte van maaiveld (Het maaiveld is gelegen op - 4.50 NAP). De twee woningen gelegen aan de zijde van de Rodenrijseweg worden deels aangelegd in een talud.

Het plangebied voor voorliggend uitwerkingsplan beperkt zich tot de uit te werken bestemming 'Wonen' (op afbeelding 2.3 de rode lijn). De weg ten noordoosten van huisnummers 72/74 is reeds bestaand. Daarnaast wordt een strook water aangelegd in het noorden ter uitbreiding van het bestaande water en er wordt halfverharding aangebracht als toegang tot de drie percelen. Deze functies zijn echter al toelaatbaar op grond van het vigerend bestemmingsplan. Omdat voorliggend uitwerkingsplan zich beperkt tot de uit te werken bestemming worden de overige gronden niet meegenomen in voorliggend uitwerkingsplan.



3 BELEID

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
- *Duurzaam economisch groeipotentieel*
- *Sterke en gezonden steden en regio's*
- *Toekomstig bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte; Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

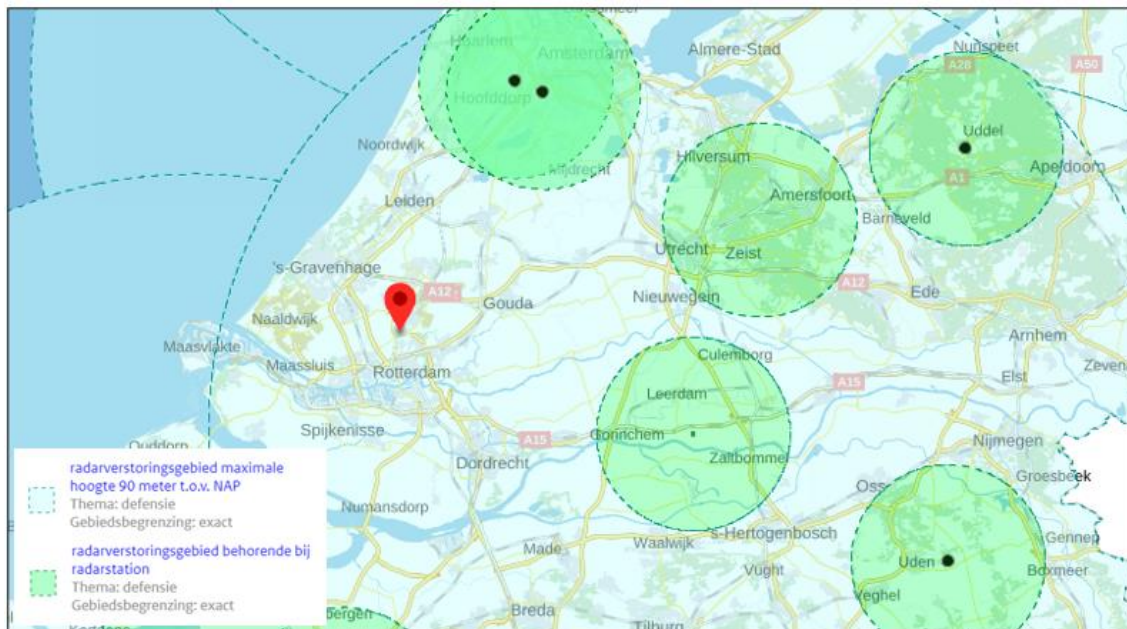
Beoordeling en conclusie

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief heeft bovengenoemd rijksbeleid niet direct invloed op de ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en vier prioriteiten van het Rijk als leidraad gebruiken.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Rijk heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het Rijksbeleid bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Afbeelding 3.1 Uitsnede kaart radarverstoringsgebieden, Rarro, geconsolideerde versie 1 december 2020.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is enkel de regeling met betrekking tot het radar-verstoringsgebied van toepassing. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten bebouwing of bouwwerken. In het onderhavige plan wordt de maatvoering niet mogelijk gemaakt. Het Rarro is derhalve niet van invloed voor voorliggend uitwerkingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De Ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Beoordeling en conclusie

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van 3 woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft geen “nieuwe” stedelijke ontwikkeling. Een procesmatige verantwoording van de Ladder is derhalve niet benodigd en belemmert de planvorming niet.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 7 augustus 2021)

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.

5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.



Abbeelding 3.2 Uitsnede kaart 'Landschappen', omgevingsvisie Zuid-Holland, 7 augustus 2021

Beoordeling en conclusie

De locatie is gelegen binnen de aanduiding 'landschap'. De provincie wil de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken.

- De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Daarmee wil de provincie gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen behouden en versterken. De klimaat- en energie-efficiënte samenleving stelt nieuwe eisen aan de groene ruimte. Deze worden zo veel mogelijk ingepast met behoud of zelfs verbetering van bestaande functies.
- De provincie wil samen met haar partners een kwaliteitsslag maken in de groene ruimte binnen en buiten de stad, zodanig dat er een gezonde leefomgeving ontstaat, de intrinsieke waarden, (waaronder natuurwaarden) worden beschermd en versterkt, en dat de groene ruimte aansluit bij de vraag van de gebruikers en bewoners, toekomstbestendig is en bijdraagt aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Hiertoe zijn beschermingscategorieën opgesteld en gebieden aangewezen die daar aan moeten voldoen. In die gebieden gelden strengere richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie in op het bieden van handreikingen

Het gebied is daarnaast onderdeel van het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat immers om een perceel met een stedelijke functie die aan vier zijden wordt omsloten door andere stedelijke functies.

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang. De ladder is in voorgaande paragraaf reeds aan bod gekomen.

Het toevoegen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen het provinciale beleid.

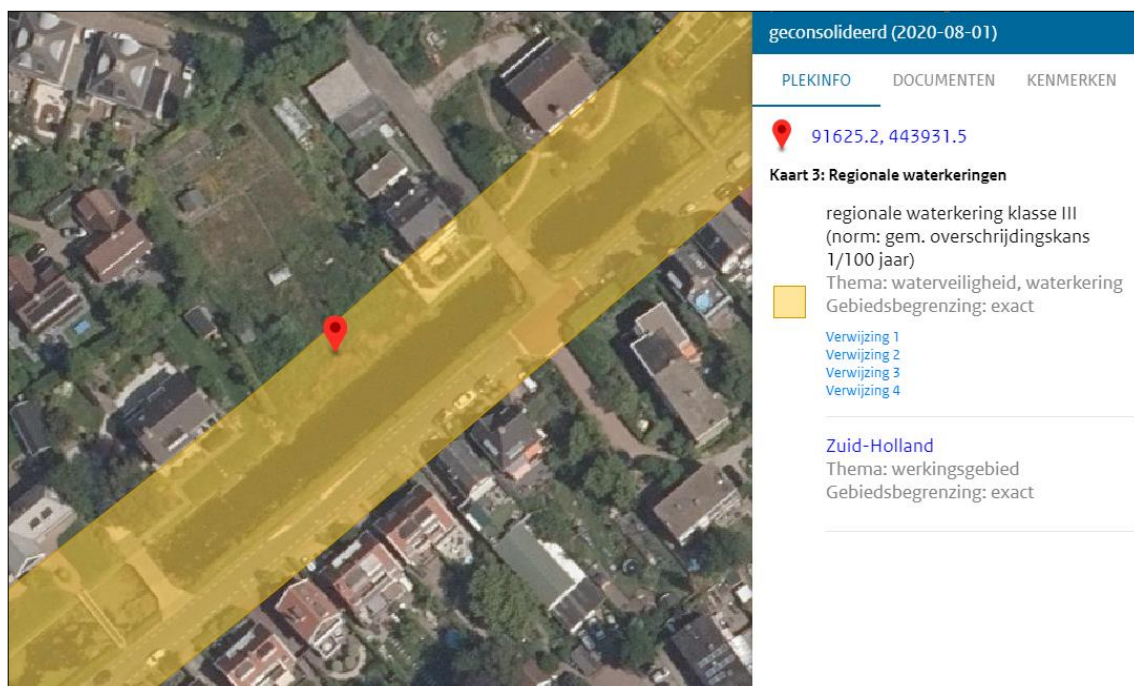
Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 7 augustus 2021)

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Verder zijn regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om de bebouwde ruimte beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Beoordeling en conclusie

Een deel van het perceel is, zoals op afbeelding 3.3 op de volgende pagina is te zien, in de omgevingsverordening aangeduid als regionale waterkering. Bij de situering van de woningen is hiermee rekening gehouden. Het talud zoals te zien is in afbeelding 2.4 komt overeen met deze waterkering. Het bouwen van een deel van de woningen in het talud is afgestemd met het waterschap. Ook geldt hier de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Het gebied is op de kwaliteitskaart (behorend bij de Omgevingsvisie Zuid-Holland) aangemerkt als dorpsrand. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Afbeelding 3.3 Uitsnede kaart 'regionale waterkeringen', Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie augustus 2020)

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

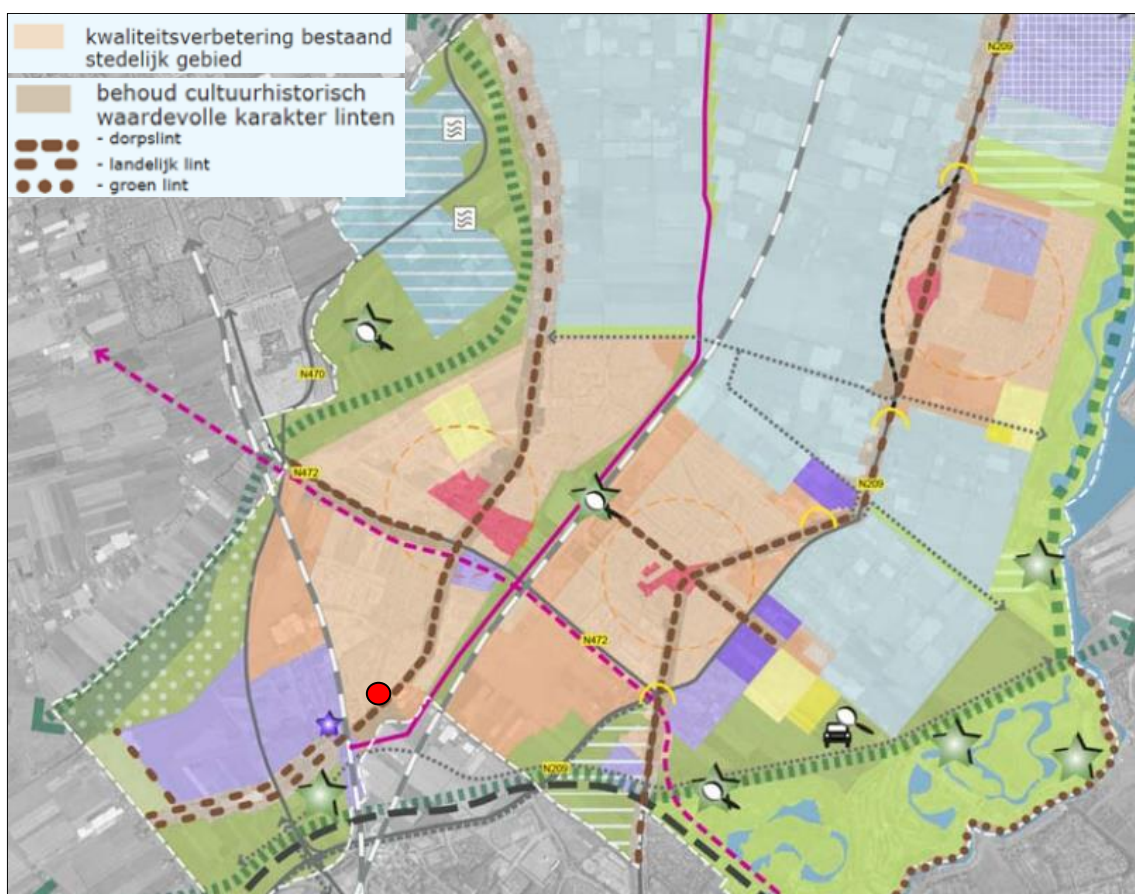
Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland. De gemeente wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen.

Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld. 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.

Gemeente 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.



Afbeelding 3.4 Structuurvisie Lansingerland (plangebied is met rode stip aangeduid)

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen als bestaand stedelijk gebied waar met name aandacht moet zijn voor kwaliteitsverbetering. De Rodenrijseweg is aangeduid als 'dorp lint' waarvoor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter centraal staat. 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. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het betreffende lint.

Beoordeling en conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. De drie nieuwe woningen worden ingepast in het plangebied waarbij geen afbreuk gedaan wordt aan het karakter van het lint. Daarnaast is rekening gehouden met de ligging van de woningen aan de achterzijde van het perceel (Amaryllisstraat). Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van een bestaande weg en aansluiting op de Rodenrijseweg.

Woonvisie 2021 – 2025 (juli 2021)

Lansingerland wil met haar Woonvisie werken aan een krachtige samenleving in Lansingerland. Wonen is immers een basisbehoefte. Via het woonbeleid wordt richting gegeven aan een toekomstige evenwichtige bevolkingssamenstelling die past bij het karakter van Lansingerland. Om vergrijzing tegen te gaan en evenwichtig te groeien, worden woningen toegevoegd. Dit komt ten

goede aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook voor de sociale samenhang van de gemeente. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dit betekent dat de gemeente investeert in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren en economisch actieven in de middengroep. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor senioren, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor wonen betekent dit dat passende huisvesting voor zowel de stevige schouders als de kwetsbaren belangrijk is.

Uit deze woonvisie volgen drie pijlers:

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

Ad 1. Lansingerland wil iedereen een plek kunnen bieden. Dit betekent dat de komende jaren extra aandacht is voor de lage- en middeninkomens én senioren. Om verder een krachtige samenleving te kunnen blijven zijn, is het belangrijk dat daarnaast ook gewerkt wordt aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn met bijzondere woonvormen. Lansingerland wil namelijk een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning.

Ad 2. Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt, en hetgeen er moet worden ontwikkeld om in de krachtige samenleving te voorzien. Daarom worden de woningbouwontwikkelingen afgestemd op het karakter van de gemeente en de gewenste samenstelling van de samenleving. Er worden hoge eisen gesteld aan de energieprestaties van nieuwe woningen. Woningen zijn energiezuinig door goede isolatie en wekken zelf energie op en/of worden duurzaam verwarmd.

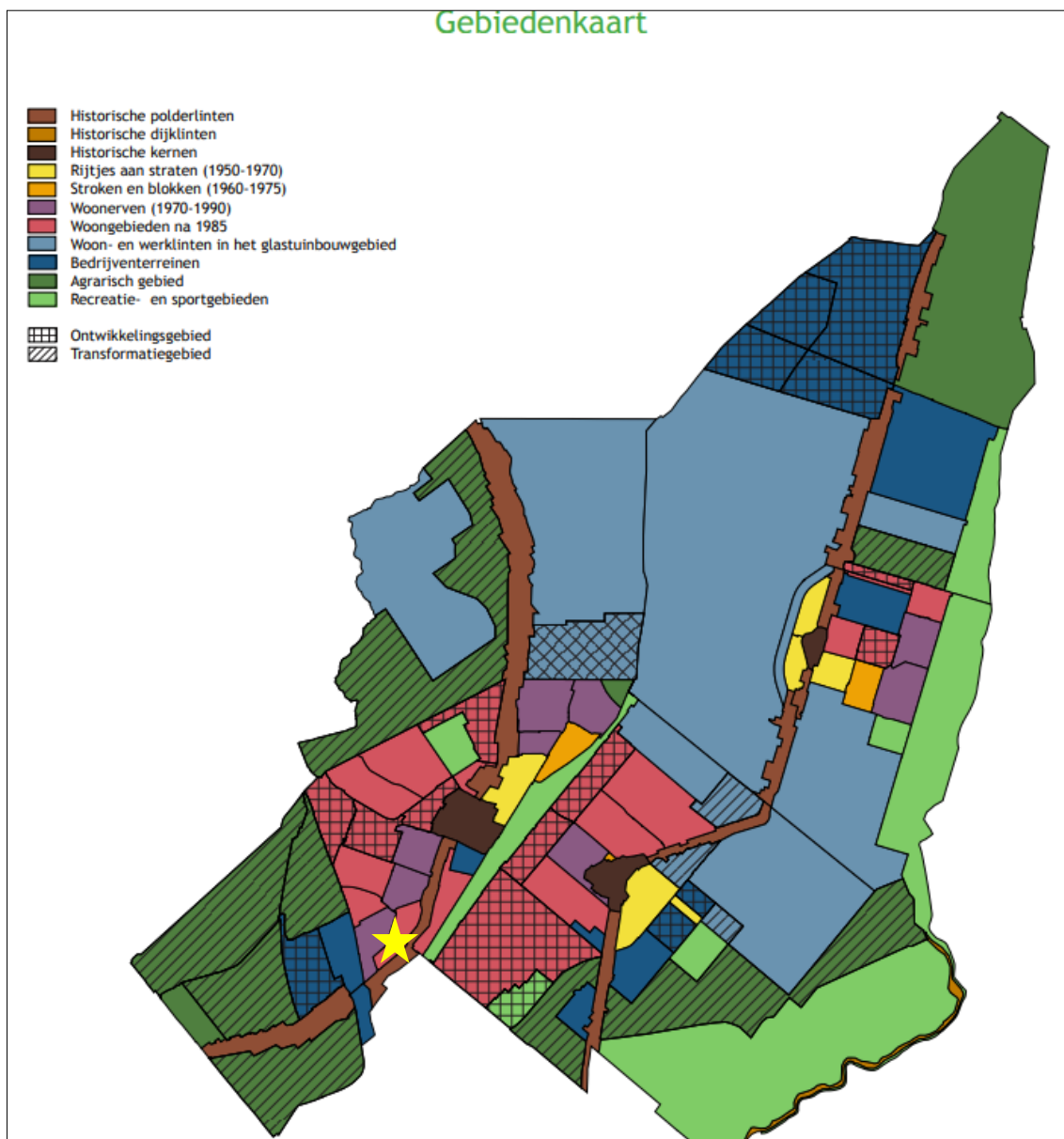
Ad 3. Wonen wordt niet gezien als een los thema, maar verbindt sterk aan thema's zoals economie, mobiliteit, duurzaamheid en de sociale- en fysieke leefomgeving, die samenkomen in het Toekomstperspectief. Wonen kan een bijdrage leveren aan de sociale verbondenheid in een wijk of buurt. De gemeente verbindt met de regio door de plek midden in de metropool te versterken. Dat wordt gedaan vanuit onze eigenheid, oog voor ruimtelijke kwaliteit en sterke verbondenheid met de regio. Verder werkt de gemeente niet alleen aan fijn en toekomstbestendig wonen.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in energiezuinige woningen met een landelijk karakter, passend tussen de reeds aanwezige woningen aan het lint. Daarmee kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie van de gemeente Lansingerland.

Welstandsnota

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



Afbeelding 3.5 Gebiedenkaart welstandsnota (locatie met gele ster aangeduid)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen in het gebied 'woon- en werklinten in het glastuinbouwgebied'. Voor woongebieden na 1985 gelden de volgende ordenende principes en dragende kwaliteiten:

- de woningen zijn georiënteerd op de straat, met een duidelijke voor- en achterkant;
- heldere scheiding privé – openbaar;
- groen, maar vooral water speelt een belangrijke structurerende rol in het ontwerp van de wijken;

- het gevelbeeld krijgt samenhang doordat een aantal woonhuizen naar hetzelfde ontwerp is gebouwd, en door identiek, opvallend materiaalgebruik;
- de architectuureenheden hebben een opvallende ontwerp-karakteristiek, bv. een asymmetrische, aan één kant diep doorlopende kap;
- per architectuureenheid zijn dezelfde materialen en kleuren toegepast.

Het welstandsbeleid is er op gericht de samenhang binnen de wijk en de architectonische kwaliteiten ervan te waarborgen, zonder het particulier initiatief teveel in te perken. Voor de Woongebieden na 1985 geldt daarom een licht welstandsniveau. Welstandseisen zijn vooral gericht op de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Verder zijn ze bedoeld om het op niet passende manier veranderen van de vaak opvallende architectuur te voorkomen, omdat dit een nadelige invloed kan hebben op het straatbeeld als geheel.

Het bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en welstandscommissie. Beide hebben akkoord gegeven voor het bouwplan.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

In augustus 2020 is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij het uitwerkingsplan gevoegd. Hieronder worden alleen de conclusies weergegeven.

Conclusie

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verontreinigingen. De onderzoeksresultaten leveren dan ook geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Er is wel een puinhoudende slakkenlaag aangetroffen. Indien ter plaatse van de puinhoudende slakkenlaag (graaf)werkzaamheden uitgevoerd worden of wanneer men voornemens is deze laag te verwijderen, dient alvorens een asbestonderzoek conform de NEN 5897 uitgevoerd te worden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van HSL-traject Rotterdam-Schiphol. Een akoestisch onderzoek (Tritium Advies, 12 oktober 2021) is dan ook uitgevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen geluidszones van wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer. De Rodenrijseweg heeft namelijk een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Echter voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen alsnog te worden bepaald. Derhalve is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur weg Rodenrijseweg inzichtelijk gemaakt.

De volledige rapportage is als bijlage 2 aan het uitwerkingsplan toegevoegd. Hieronder worden alleen de conclusies weergegeven.

Conclusie

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de 30 km/uur weg Rodenrijseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Voor het HSL-traject Rotterdam-Schiphol geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaaï niet aan de orde.

In het kader van de ruimtelijke procedure vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

In de publicatie zijn richtafstanden opgenomen die in acht moeten worden genomen tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. De genoemde afstanden betreffen afstanden in een rustige woonwijk. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer onder andere sprake is van een gemengd gebied. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waar in onderhavige situatie sprake van is.

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven. Onder andere dierenwinkel Chewies, de kerkgemeenschap Wijnstokgemeente en de fietsenwinkel Bike Totaal Leo Smit.

Mede gezien de ligging van de locatie aan een verkeersroute, kan de omgeving worden getypeerd als een 'gemengd gebied'.

Bedrijf	Richtafstand 'gemengd gebied'	Werkelijke afstand
Dierenwinkel Chewies	10 meter	61 meter
Kerkgemeenschap Wijnstokgemeente	0 meter	93 meter
Fietsenwinkel Bike Totaal	0 meter	19 meter
Bedrijfsbestemming Veldhof 4a*	10 meter	68 meter

** Volgens het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" geldt hier de bestemming 'Bedrijf - 1' met functieaanduiding 'groothandel'. Op dit moment is er geen bedrijf aanwezig en wordt de schuur gebruikt ten behoeve van de aangrenzende woningen. Volgens het bestemmingsplan is hier echter wel een groothandelsbedrijf toegestaan. Hoewel de maximale milieucategorie in het bestemmingsplan niet is vastgelegd, zal er gezien de al bestaande omliggende woningen, die op 10 meter afstand liggen, maximaal categorie 2 bedrijven toelaatbaar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor milieucategorie 2 geldt in een 'gemengd gebied' namelijk een richtafstand van 10 meter.*

Conclusie

De bedrijfsactiviteiten leveren geen beperking op voor de nieuwe woning. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Ten behoeve van de watertoets is een waterparagraaf opgesteld waarin de effecten van voorliggend planvoornemen aan bod komen. De volledige waterparagraaf (Tritium Advies, juli 2021) is als bijlage 3 aan het uitwerkingsplan toegevoegd. Hieronder zijn alleen de meest relevante aspecten opgenomen.

Beleid Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavig plangebied in de gemeente Lansingerland. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Het beleid van het waterschap is formeel vastgelegd in de Keur en de Legger. Het hoogheemraadschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheersplan 2016 – 2021 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'.

Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen

Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder 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 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 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 voor een goed functioneren van de waterkering.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Lansingerland is vastgesteld op 29 april 2010. 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.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025 (GRP) staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente wil zoveel mogelijk het afvoeren van hemelwater naar de vuilwaterriolering voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen is klimaatadaptief bouwen het nieuwe normaal. Dit betekent dat een nieuwe woonwijk regenwater vast kan houden, kan bergen, kan afvoeren of kan hergebruiken.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een waterkering, namelijk een regionale waterkering. Aangezien de regionale kering een veendijk betreft is hier vanuit het Hoogheemraadschap de Beleidsregel veendijken van toepassing.

In de toekomstige situatie wordt de oppervlakteverdeling binnen het plangebied gewijzigd. De opstallen zullen in de toekomstige situatie geamoveerd zijn. De woningen (met een totale oppervlakte van 280 m²) worden gezien als verhard oppervlak. Voorts wordt ervan uitgegaan dat van de totale oppervlakte van de kavels (1375 m²) er per kavel 50 m² (buiten de woningen om) wordt verhard. Dit is overeengekomen in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit komt neer op een totale verharding binnen de kavels van 430 m² en 945 m² onverhard. Er wordt voorts verharding en halfverharding binnen het plangebied aangelegd. De verharding heeft een oppervlakte van 262 m². Voor de halfverharding geldt dat deze voor 50% als verhard en 50% als onverhard mag worden gerekend, dit komt neer op 169 m² verhard en 168 m² onverhard. Voor het totale plangebied wordt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie hiermee $430 + 262 + 169 = 861$ m². Indien het totaal aantal m² aan verhard / onverhard oppervlakte wordt gewijzigd heeft dit consequenties voor de benodigde compenserende berging.

Waterbergingsopgave

De watertool weergeeft op basis van de ingevulde gegevens voor het plangebied een extra te realiseren wateroppervlakte van 133 m². Indien gekozen wordt voor het realiseren van waterberging, leidt dit tot eis van een extra te realiseren waterberging van 61,5 m³.

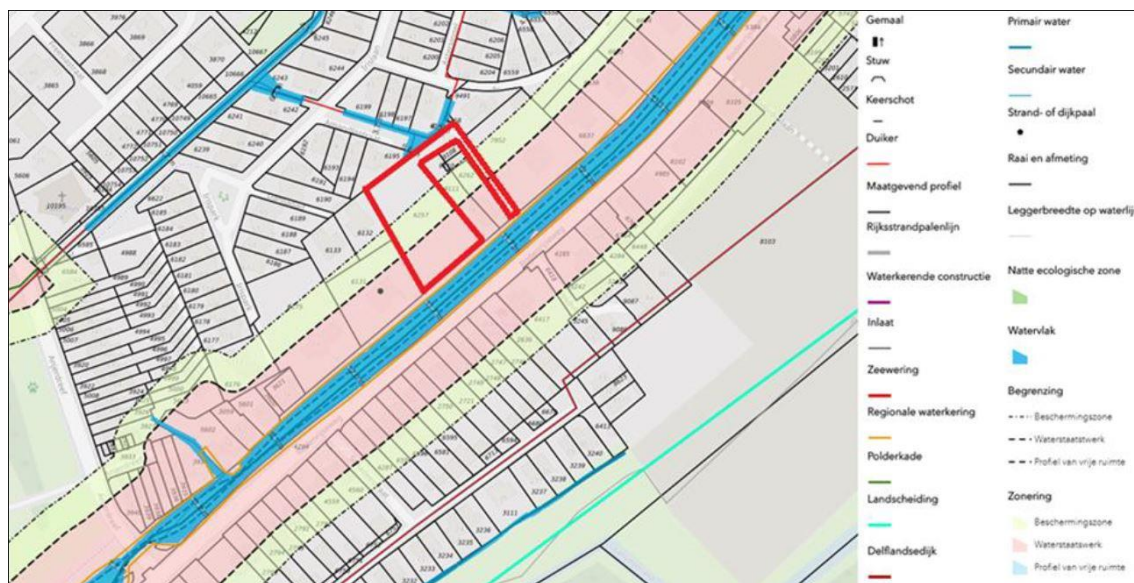
Beoogd wordt om het bestaande water langs de Amaryllisstraat te vergroten en extra oppervlaktewater aan te leggen in en direct grenzend aan het plangebied. Hiermee wordt in totaal een nieuw wateroppervlakte van gerealiseerd van 133 m² en wordt er voldaan aan de waterbergingsseis.

Een belangrijk aandachtspunt is dat conform artikel 3.1 van de Keur verboden is om zonder vergunning van het bestuur waterstaatswerken (wateren) aan te leggen of te wijzigen. Hiermee is het geheel of gedeeltelijk dempen van bestaande wateren zonder vergunning verboden. Daarnaast is het verboden om zonder vergunning nieuwe wateren aan te leggen of te graven, en om bestaande wateren te verbreden of te verdiepen, of op andere wijze te wijzigen.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een waterkering, namelijk een regionale waterkering. Aangezien de regionale kering een veendijk betreft is hier vanuit het Hoogheemraadschap de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen van toepassing. De hierin beschreven hoofdregel is als volgt:

1. het college van dijkgraaf en Hoogheemraden verleent geen vergunning voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk;
2. het eerste lid is niet van toepassing indien de aanvragen van een vergunning aantoont dat de veendijk, dan wel de strekking waar de aanvraag betrekking op heeft, niet droogte gevoelig is.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Delfland, projectgebied is rood omlijnd

In artikel 3 worden een aantal uitzonderingen benoemd, op grond waarvan er wel een vergunning verleend kan worden voor werkzaamheden in de kernzone van een veendijk. De uitzondering die zal gelden bij de realisatie van de beoogde woningen betreft uitzondering b:

- b. in afwijking van artikel 2 kan het college van dijkgraaf en Hoogheemraden een vergunning verlenen indien de aanvrager overeenkomstig de bijlagen 4 tot en met 7 van de be-

leidsregels aantoont dat de door hem beoogde werkzaamheden leiden tot, of gepaard gaan met, de aanleg van een vervangende waterkering.

Anders dan bij 'gewone' waterkeringen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde uitzonderingen alvorens er gebouwd mag worden boven de kernzone van de kering. Er heeft reeds overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is met de plannen akkoord gegaan en geeft hiervoor een vergunning af.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de (grond)waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)) en op beschermde flora en fauna. Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna (juli 2021) opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij dit uitwerkingsplan. Hieronder worden alleen de conclusies weergegeven.

Beoordeling

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie Zuid-Holland hanteert geen externe werking als het gaat om NNN, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of later. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNN-gebied geen sprake is.

Tevens betreft het een beperkte ingreep (realisatie van drie woningen). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 15,2 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Het effect op het Natura2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie komt in navolgende paragraaf aan bod.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantsoorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Voor algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest geldt dat zij niet verstoord mogen worden wanneer ze aan het broeden zijn. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Er wordt dan ook aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden (periode begin oktober tot half februari).

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Voor de algemeen voorkomende soorten geldt de zorgplicht (zie verderop).

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Ook is een verstrend effect op eventueel foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloopwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Voor de algemeen voorkomende soorten geldt de zorgplicht (zie verderop).

Ongewervelden / overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouw-

terrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel dient de zorgplicht nageleefd te worden om verstoring van algemeen voorkomende soorten, broedende vogels en/of foeragerende vleermuizen te voorkomen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin is een algemene vrijstelling opgenomen voor tijdelijke stikstofuitstoot als gevolg van bouwprojecten. Kortom, de uitstoot als gevolg van het in te zetten bouwmaterieel ten behoeve van de bouw van de woningen is hiermee vrijgesteld. Ten aanzien van de gebruiksfase dient nog wel aangetoond te worden of sprake is van een significant effect op Natuur 2000-gebieden.

Door DCMR Milieudienst Rijnmond is in opdracht van de gemeente Lansingerland onderzocht wat een algemene grens zou zijn waaronder plannen op voorhand kunnen worden bestempeld als zijnde niet-stikstofrelevant. In de notitie van DCMR, die als bijlage 5 aan het uitwerkingsplan is toegevoegd, blijkt dat een woningbouwproject van 45 of minder woningen nooit zal resulteren in een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Gezien de beperkte omvang van het project (3 woningen) kan op basis van de notitie van DCMR worden aangenomen dat er geen sprake is van een negatief effect op het Natura 2000-gebied. Een berekening ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Cultureel erfgoed

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande 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 naar verwachting medio 2022 van kracht wordt.

Archeologie

Het plangebied heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” geen archeologische dubbelbestemming. Ook uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart (afbeelding 4.2) blijkt dat dit gebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Er is derhalve geen sprake van een onderzoeksplicht.

Wanneer bij het ontgraven toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Erfgoedwet 2016 gemeld bij de gemeente Lansingerland.



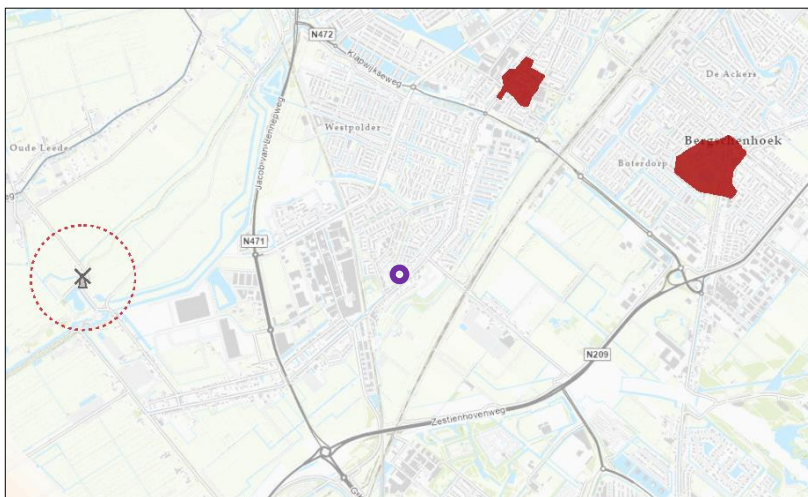
Afbeelding 4.2 Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2016 (locatie met paarse cirkel en pijl aangegeven)

Cultuurhistorie

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.

Op de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn binnen de locaties geen cultuurhistorische waarden aangegeven (zie afbeelding 4.3).



Afbeelding 4.3 Uitsnede Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland (plangebied met paarse cirkel aangegeven)

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.

Er zijn in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische objecten aanwezig. Het cultuurhistorische waardevolle karakter van het lint de Rodenrijseweg heeft in het vigerend bestemmingsplan wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze reikt echter niet over voorliggend plangebied.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het uitwerkingsplan derhalve niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 .

Beoordeling en conclusie

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Er is derhalve sprake van $3 \times 8,6 \text{ mvt/etmaal} = 25,2 \text{ mvt/etmaal}$. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven aangezien er pas een significant effect ontstaat bij een weekdaggemiddelde van circa 1.700 mvt.

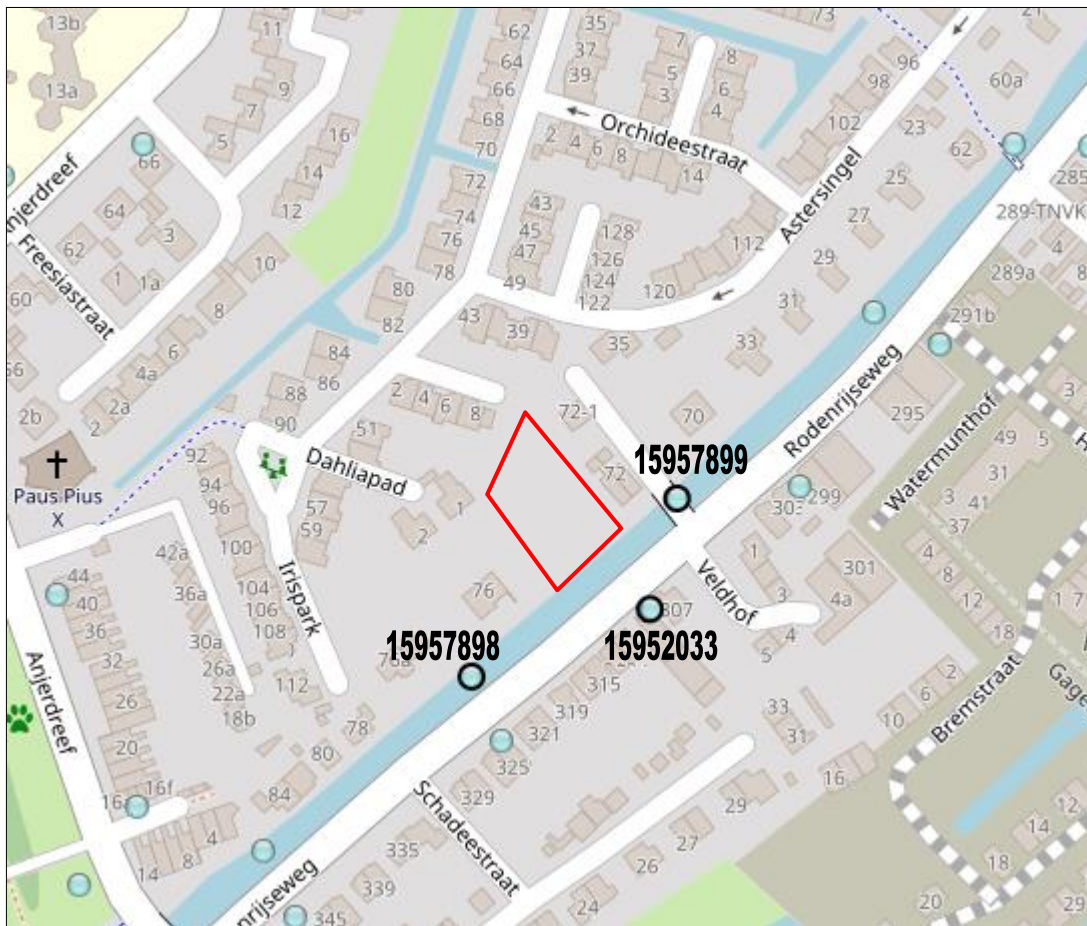
De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op het dichtstbijzijnde rekenpunten, zie afbeelding 4.4 op navolgende pagina. Er is geen sprake van een overschrijding van de huidige luchtkwaliteitsnormen. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van de bestemmingswijziging "niet in betekende mate" is en derhalve geen nader onderzoek benodigd is. Tevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.



Rekenpunten	NO ₂ (norm 40 µg/m ³)		PM ₁₀ (norm 40 µg/m ³)		PM ₁₀ (norm overschr.dgn 35 dgn)		PM _{2,5} (norm 20 µg/m ³)	
	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
15952033	20,800	15,200	18,000	16,100	6,300	6,000	10,700	8,800
15957898	20,700	15,100	18,000	16,000	6,300	6,000	10,700	8,800
15957899	20,700	15,100	18,000	16,000	6,300	6,000	10,700	8,800

Afbeelding 4.4 Luchtkwaliteit ter plaatse, bron: NSL-monitoringstool

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling en conclusie

In 2019 is voor de Hordijk-locatie, gelegen aan de overzijde van de Rodenrijseweg een bestemmingsplan vastgesteld (3 oktober 2019). Hieruit kan worden geconcludeerd dat in de nabijheid van het plangebied een aardgasleiding aanwezig is.



Afbeelding 4.5 Ligging aardgasleiding W-521-01

Gelet op de werkdruk en uitwendige diameter heeft de leidingen een invloedsgebied van 140 meter. De afstand vanaf de beschermingszone tot aan het plangebied bedraagt 145 meter en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. De waarde van het groepsrisico hoeft derhalve niet in beeld te worden gebracht.

Daarnaast kan uit het in 2019 uitgevoerde onderzoek naar de gasleiding (in het kader van het bestemmingsplan Hordijk-locatie) dat er in de bestaande situatie ook geen sprake is van overschrijding (of bijna overschrijding) van de oriëntatiewaarde. De overschrijdingsfactor bedraagt namelijk 0,032 en ligt ruimer onder een waarde van 1. De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW (publicatie 381, VNG) kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie.

Middels onderhavige ontwikkeling worden drie woningen mogelijk gemaakt. De gemeente Lansingerland wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen op de Rodenrijseweg.

Parkeren

De gemeente Lansingerland heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld in de Nota parkeernormen (2014). Aan de hand van deze parkeernormen is de parkeerbehoefte 2,2 parkeerplaatsen per woning voor een vrijstaande koopwoning binnen de bebouwde kom van Lansingerland. Bij elke woning is op eigen terrein voldoende ruimte voor het aanleggen van 2 parkeerplaatsen. Daarbij dient hierna opgenomen berekeningstabel 4.1 in acht te worden genomen.

Daarnaast wordt nog 1 openbare parkeerplaats aangelegd aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De parkeernorm wordt middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bouw- en gebruiksregels van het plan.

Conclusie

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

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal auto's	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkel oprit zonder garage	1	0,8	min. 5 m. diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	min. 4,5 m. breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	min. 5 m. diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	min. 4,5 m. breed

Tabel 4.1 Berekeningstabel parkeervoorziening eigen terrein.

4.11 Duurzaamheid

Voor het ontwerpen van de woningen is waarde gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid wordt gezien als het beperken van onderhoud, door bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen, maar ook als het beperken van het gebruik van water en energie.

Het onderhavig plan voorziet in duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, een warmtepomp, goede isolatie en goede ventilatie.

4.12 Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Op een afstand van circa 1.700 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport". Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging 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. Daarnaast is ook sprake van DVOR/DME-infrastructuur. Obstakels, zowel vast (bijvoorbeeld gebouwen), als mobiel (bijvoorbeeld bouwkransen) kunnen een bedreiging vormen voor de goede werking van zowel de CNS- als DVOR/DME-apparatuur, omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring maakt deze apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar, waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom van belang om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen.

Rondom CNS- en DVOR/DME-infrastructuur is sprake van diverse zones waar hoogtebeperkingen ten opzichte van NAP gelden. Voor CNS-infrastructuur geldt, dat het plangebied zich bevindt tussen de 20 en 30 meter contour. Voor DVOR/DME-infrastructuur geldt, dat het plangebied is gelegen tussen de 10 en 20 meter contour. Daarnaast is sprake van een hoogtebeperking van 45 meter inzake de invliegfunnel. Aangezien dit uitwerkingsplan geen gebouwen of bouwwerken hoger dan 10 meter mogelijk maakt, worden de betreffende infrastructuren niet in hun werking belemmerd. Het is daarom niet noodzakelijk om voor deze infrastructuren een beschermende regeling in het plan op te nemen.

4.13 Beoordeling Milieueffectrapportage

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

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van drie woningen in een bebouwd gebied. Deze activiteit valt binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Er is geen definitie gegeven voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Hiermee is het plan qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het plan en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit uitwerkingsplan in voorgaande paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden.

Vanaf 16 mei 2017 is voor elk ruimtelijk plan verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieuraapport (m.e.r.). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van dit ruimtelijk plan.

Het besluit over de m.e.r.-beoordeling is als bijlage 7 bij de toelichting van het (ontwerp)uitwerkingsplan toegevoegd.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het uitwerkingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het uitwerkingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdpzet

Het uitgangspunt van dit uitwerkingsplan is de in paragraaf 2.2 beschreven ontwikkelingen mogelijk te maken. Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, conform de standaard van de gemeente Lansingerland. 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.

Een uitwerkingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Inhoudelijk zijn als uitgangspunt de regels van het moederplan “Lint-Zuid 2017” aangehouden.

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') wordt in artikel 1 aangegeven dat op het uitwerkingsplan in beginsel de regels van het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” van toepassing zijn. Als in de regels echter anders is bepaald of als er discrepantie tussen de regels van het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” bestaat, zijn de regels van het uitwerkingsplan van toepassing. In artikel 2 worden de op het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” aanvullende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid van belang zijn.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik. Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels'). Voor de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn, wordt eveneens verwezen naar het moederplan, bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') bevat de citeertitel van het

plan. Voor de overgangsregels, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelden weer de regels van het moederplan.

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor gronden gelegen aan de voorzijde en (deels) aan de zijgevel van de woningen. Het bij de woning aangegeven perceelsgedeelte met deze bestemming dient zo veel mogelijk onbebouwd en onoverdekt te blijven. Ook het dijklichaam langs de Rodenrijsevaart heeft deze bestemming.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen en paden toegestaan, evenals parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming.

Water

Binnen deze bestemming is het alleen toegestaan water te realiseren, evenals noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen mogelijk. Centraal binnen deze bestemming staat het creëren van de woonfunctie en het woongenot. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maatvoeringen opgenomen ten behoeve van de bouwhoogten.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Binnen de waterkering mag enkel met een omgevingsvergunning gebouwd worden nadat hierover advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Tevens is een zogenaamde watervergunning van de waterbeheerder nodig.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig uitwerkingsplan. Indien het uitwerkingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk

7 COMMUNICATIE

7.1 Inleiding

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een uitwerkingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

7.2 Participatie / Omgevingsdialoog

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige Omgevingswet. Derden (waaronder omwonenden) moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Van belang is dat de buurt betrokken wordt bij het planvoornemen. Als initiatiefnemer moet kennis worden genomen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden.

Bij de voorbereiding van voorliggend planvoornemen is de omgeving betrokken. Met 1 op 1 gesprekken zijn de bewoners die grenzen aan het plangebied benadert. Het planvoornemen is voorgelegd. Hierop zijn enkele reacties gekomen. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de locatie van het nieuw te graven water. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een mail- en/of briefwisseling

7.3 Vooroverleg

Het voorontwerpuitwerkingsplan is ten behoeve van het vooroverleg, gestuurd naar de vooroverlegpartners. De overlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota overleg uitwerkingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74". Deze nota is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting. De nota is verwerkt in het ontwerpplan.

7.4 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg is dit uitwerkingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd van 17 maart t/m 27 april 2022 als ontwerpuitwerkingsplan. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen op het plan indienen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend. Ook is er sprake van een ambtshalve wijziging. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen uitwerkingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg nabij 74". In de nota is ook de ambtshalve wijziging opgenomen. De nota is als bijlage 8 opgenomen bij de toelichting en verwerkt in het vastgestelde plan.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.