

Wijzigingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg 301”



14 september 2021

Vastgesteld

Wijzigingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg 301”

Gemeente Lansingerland

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0184W02-VAST

Datum: 14 september 2021

Projectnummer: 190473

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Onderdelen van dit wijzigingsplan	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Beschrijving huidige situatie en plan	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Toetsing aan wijzigingsregels	11
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Geluid	23
4.4	Bodem	24
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Water	29
4.8	Archeologie	34
4.9	Cultuurhistorie	34
4.10	Natuur en stikstof	35
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties	37
4.13	Duurzaamheid	37
4.14	Luchthaven Rotterdam The Hague Airport	38
5	Juridische toelichting	41
6	Economische haalbaarheid	42
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1	Inspraak	43
7.2	Overleg	43
7.3	Zienswijzen	43
7.4	Conclusie	43

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Advies Rodenrijseweg 301 te Berkel en Rodenrijs, DMCR milieudienst Rijnmond, d.d. 28 augustus 2020

Bijlage 2: Onderzoek aspect externe veiligheid, Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, KuiperCompagnons, d.d. 25 juni 2018

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Berkel en Rodenrijs, Rodenrijseweg 301, SAB, d.d. 4 februari 2021

Bijlage 4: Watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 30 november 2020

Bijlage 5: Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR milieudienst Rijnmond, d.d. 6 december 2019

Bijlage 6: M.e.r.-beoordelingsbesluit Rodenrijseweg 301, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 18 mei 2021

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek Rodenrijseweg 301, Berkel en Rodenrijs, De Klinker Milieu, d.d. 9 februari 2021

Bijlage 8: Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg 301”, gemeente Lansingerland, d.d. 18 mei 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lansingerland wil de bouw van een woning mogelijk maken op het perceel Rodenrijseweg 301 te Berkel en Rodenrijs. Op de locatie staat op dit moment een loods, deze wordt gesloopt en vervangen door de woning. De geplande ontwikkeling is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" is opgenomen. Het perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 10'. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het vigerende bestemmingsplan te wijzigen, mits deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat de ontwikkeling van de woning aan de Rodenrijseweg 301 in Berkel en Rodenrijs mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. De oostelijke en zuidelijke grens van het plangebied worden gevormd door de Hordijklocatie. Dit is een ontwikkellocatie waar maximaal 120 nieuwe woningen gerealiseerd worden, bestaande uit verschillende woningtypen. Ten noorden en westen van het plangebied bevindt zich lintbebouwing met woningen met bijbehorende tuinen, enkele winkelpanden en een gebouw van een kerkgemeente.

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



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Onderdelen van dit wijzigingsplan

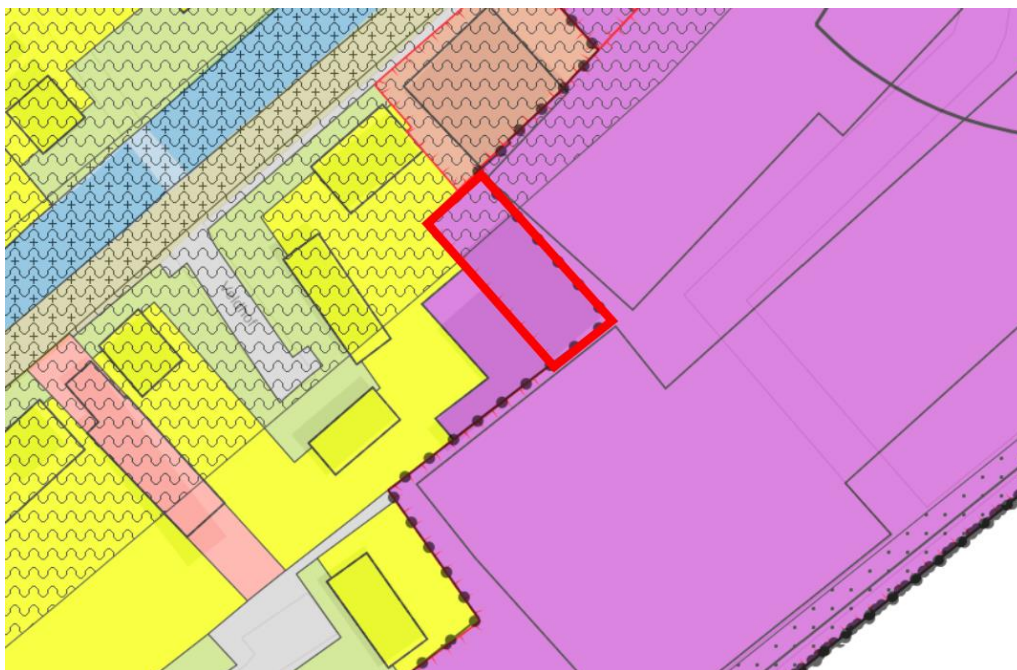
Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

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

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" dat door de gemeenteraad op 21 december 2017 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf - 1', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf'. Voor een deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tevens is voor het plangebied de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" met globale aanduiding plangebied (rood omkaderd) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Bedrijf - 1; met 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf'

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf' zijn uitsluitend bestemd voor een houtverwerkingsbedrijf met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden indien de waterstaatsbelangen niet in het geding zijn. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en bijbehorende voorzieningen met inachtneming van wijzigingsregels (zie paragraaf 2.3).

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Berkel en Rodenrijs. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 455 m² waarop in de huidige situatie een loods gevestigd is. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.

Het plangebied bevindt zich aan de Rodenrijseweg. 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.

Ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich op het moment (2021) een braakliggend stuk grond. Dit stuk grond maakte deel uit de voormalige palletfabriek Hordijk. In de nabije toekomst zal hier de woonbuurt Rodenrijse Velden ontwikkeld worden. In deze nieuwe buurt is ruimte voor maximaal 120 woningen. De nieuwe woning aan de Rodenrijseweg 301 zal gericht en ontsloten zijn op deze nieuwe te ontwikkelen buurt.

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



Aanzicht perceel vanaf het zuiden (bron: Google Earth)



Aanzicht perceel vanaf het noorden (bron: Google Earth)



Aanzicht perceel vanaf de Rodenrijseweg (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande loods op de locatie gesloopt worden, waardoor ruimte gemaakt wordt voor de ontwikkeling van een woning. De woning zal een oppervlakte van 100 m² in beslag nemen, wat aanzienlijk kleiner is dan de huidige loods. Daarnaast zal in de toekomstige situatie de uitrit verplaatst worden van het noorden naar het westen, waarmee de woning ontsloten wordt via de nieuw te ontwikkelen buurt 'Rodenrijse Velden' en niet meer via de Rodenrijseweg.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige en bestaande situatie van het plangebied.



Impressie vooraanzicht nieuwe woning (bron: Oosterlaan Architecten)



Impressie zij aanzicht nieuwe woning (bron: Oosterlaan Architecten)

2.3 Toetsing aan wijzigingsregels

In het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 45 uit het geldende bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". Aan de wijzigingsvoorwaarden zoals beschreven in artikel 45.2.8 en 45.3.2 in het bestemmingsplan wordt hierna getoetst:

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 45.2.8

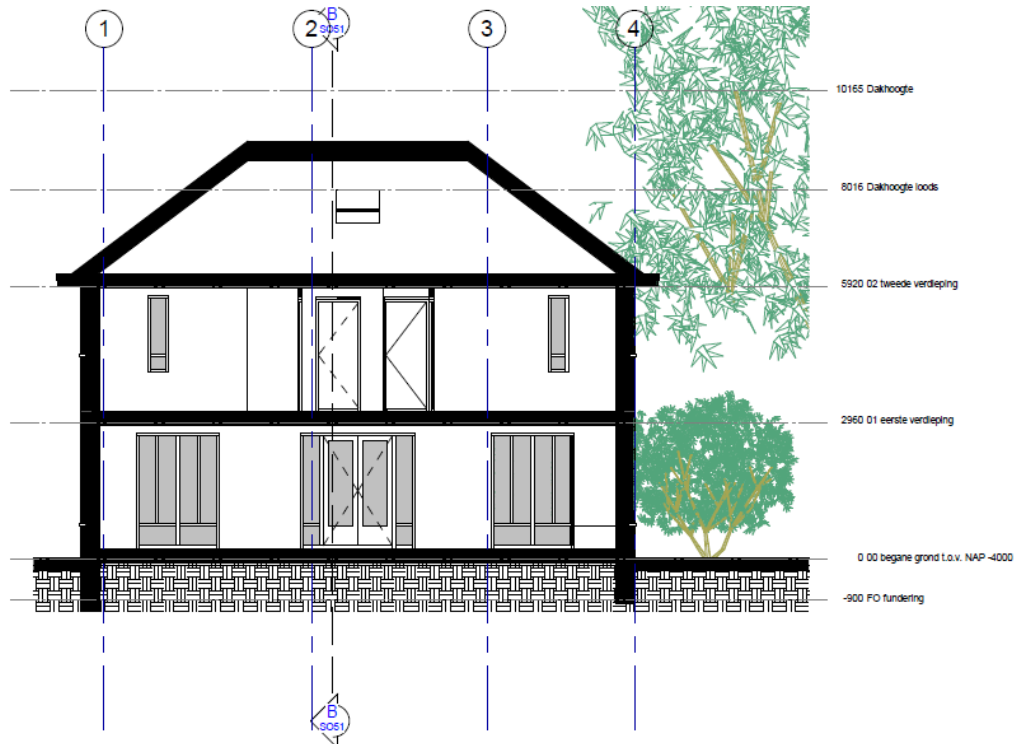
Voor wat betreft het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 45.2.8 zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- *maximum aantal te bouwen woningen: 16;*
- *vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;*
- *maximum aantal bouwlagen: 2;*
- *maximum goothoogte: 6 m;*
- *maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 1 woning binnen het wijzigingsgebied. Binnen het wijzigingsgebied mogen 16 woningen gerealiseerd worden. De woning die met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt valt ruim binnen het maximaal toegestane te realiseren woningen. Het wijzigingsgebied bevat het onderhavige kavel en het naastgelegen terrein. Voor het naastgelegen terrein is een nieuw bestemmingsplan 'Hordijk-locatie' vastgesteld. Dit terrein maakt geen onderdeel meer uit van de wijzigingsbevoegdheid.

Verder laat het woningontwerp (zie ook onderstaande doorsnede) zien dat het plan voldoet aan de hiervoor genoemde afmetingen.
 Er worden 2 lagen en een kap gerealiseerd. De goothoogte zal bijna 6 meter zijn en bouwhoogte blijft onder de 9 meter.
 Het plan voldoet daarmee aan bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden.



Doorsnede woning (bron: Oosterlaan Architecten)

45.3.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

a dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:

- 1 *de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- 2 *de verkeersveiligheid;*
- 3 *de sociale veiligheid;*
- 4 *het aantal parkeervoorzieningen;*
- 5 *de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;*
- 6 *de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;*
- 7 *het milieu:*

b voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- 1 *luchtkwaliteit: zie paragraaf 4.5;*
- 2 *parkeerbehoefte: zie paragraaf 4.11;*
- 3 *geluid: zie paragraaf 4.3;*
- 4 *bodemkwaliteit: zie paragraaf 4.4;*

- 5 *watertoets*: zie paragraaf 4.7;
- 6 *archeologie*: zie paragraaf 4.8;
- 7 *externe veiligheid (afweging van het groepsrisico)*: zie paragraaf 4.6;
- 8 *ecologie, toetsing Flora- en faunawet*: zie paragraaf 4.10;
- 9 *economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal*: zie hoofdstuk 6.

Dit document voorziet in een toelichting waarin de bovenstaande onderwerp uiteengezet en getoetst worden. De ruimtelijke inpasbaarheid komt aan de orden in is beschreven in paragraaf 2.2. Het onderhavig plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Toetsing

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

3.1.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

Vier rode draden

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

- 1 Beter benutten en opwaarderen van wat er is;

- 2 Vergroten van de agglomeratiekracht;
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- 4 bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Toetsing

Bij onderhavig plan is sprake van inpassing; de toevoeging van een woning in een lint. De ontwikkeling is passend bij de schaal en aard van het landschap en bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks.

3.2.1 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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, 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.

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.

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint en als nieuw stedelijk gebied (zie de volgende afbeelding). 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 betreffende lint. Transformatie is geen doel op zich maar

een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.



Visualisatie structuurvisie Lansingerland (bron; gemeente Lansingerland)

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.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Door de herontwikkeling wordt de niet meer gebruikte loods vervangen. De woning sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van het lint en houdt rekening met de aard en schaal van de toekomstige omliggende bebouwing. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.3.2 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland

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

Uit deze woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

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

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

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

Ad 2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

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

Ad 3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

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

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in een energiezuinige woning met een landelijk karakter. Daarmee kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling goed past binnen de Woonvisie van de gemeente Lansingerland.

3.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld.

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

- *maatschappelijk draagvlak*: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- *glastuinbouw*: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- *lintbebouwing*: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- *recreatiegebieden*: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- *water*: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten'. Voor de 'Historische polderlinten' zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria zijn gebaseerd op de gebiedsbeschrijvingen en de ordenende principes en dragende kwaliteiten uit de Nota Cultuurhistorie Plus (zie paragraaf 4.9 Cultuurhistorie). De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn altijd relatief; de welstandsc commissie zal ze steeds interpreteren in het licht van een concreet voorliggend bouwplan. Voor de wel-

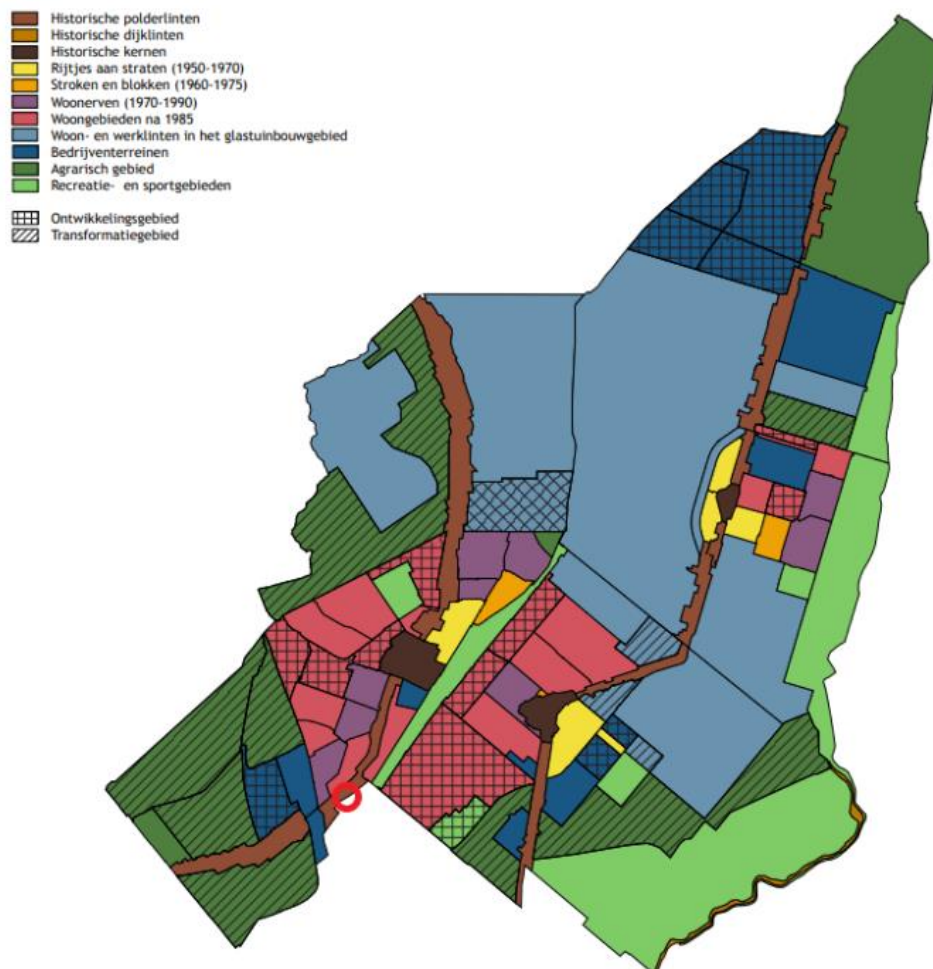
stand zijn dezelfde bouwplannen immers niet altijd gelijkelijk te beoordelen, de specifieke locatie speelt een bepalende rol.

Uitgangspunten welstandsbeleid

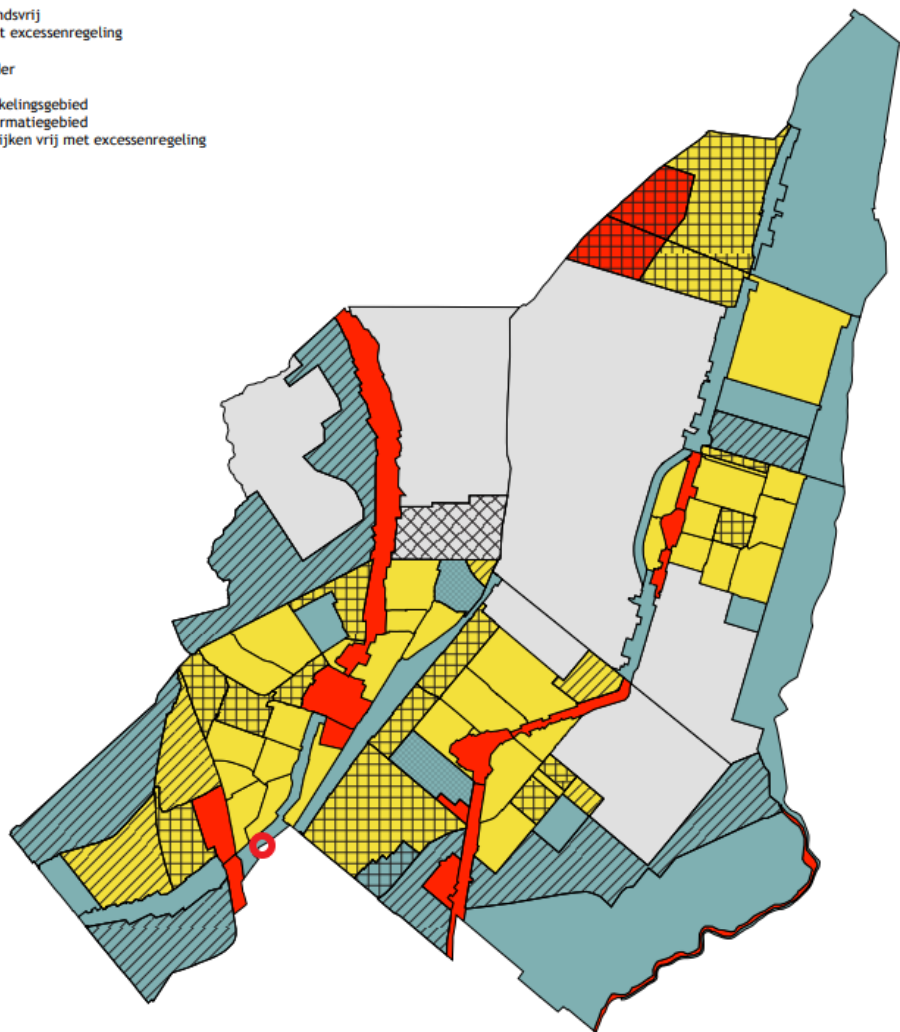
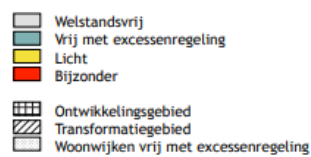
In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijke raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Voor de Rodenrijseweg, waar onderhavig plangebied ligt, geldt het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'.

Voor polderlinten die aangeduid zijn met 'vrij van excessenregeling' gelden de volgende gebiedscriteria:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk,
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is,
- geen armoedig materiaalgebruik,
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren,
- geen toevoeging van opdringerige reclames.



Gebiedenkaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland



Welstandsniveaus met globale ligging plangebied (rood omcirkeld), bron: Welstandsnota gemeente Lansingerland

Toetsing

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Historische polderlinten'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. Bij de inpassing van de toekomstige woning wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota.

3.3.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing en conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van een woonbestemming in een bebouwd gebied. Hierbij wordt één woning gebouwd. Hiermee is het plan qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het plan en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit wijzigingsplan in navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter 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 milieurapport (m.e.r.). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van dit ruimtelijk plan. Uiteindelijk dient dit besluit over de m.e.r.-beoordeling opgenomen te worden in het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Dit besluit wordt genomen en wordt opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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. Het plangebied en de directe omgeving kunnen worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd

gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Na reductie is de maximale richtafstand van de genoemde bedrijven zodanig dat nog voor enkele bedrijven niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Aangezien dit de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

Toetsing en conclusie

Om een goed woonklimaat te kunnen garanderen is door DCMR een advies gegeven om na te gaan of er sprake is van een goed woon-leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en of de bestaande bedrijven worden belemmerd in hun (toekomstige) bedrijfsvoering door de nieuwe woning. Het volledige advies is te vinden in bijlage 1. Hieronder volgt de conclusie van het advies.

In de directe nabijheid van de loods op de Rodenrijseweg 301 bevindt zich een aantal bedrijven of andere mogelijk hinderveroorzakende functies. 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 getypeerd worden als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden teruggebracht. De kerkgemeenschap ligt op circa 65 meter afstand en heeft volgens de VNG bedrijvenlijst een gewenste richtafstand van 10 meter. De dierenwinkel en fietswinkel vallen beide onder detailhandel en zijn respectievelijk gelegen op 10 en 60 meter afstand van de woning. Detailhandel heeft volgens de VNG bedrijvenlijst in een 'gemengd gebied' geen gewenste afstand restricties. De bedrijfsactiviteiten leveren hierdoor geen beperking op voor de nieuwe woning.

Op het aangrenzende perceel is een schuur aanwezig. Volgens het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" geldt hier de bestemming 'Bedrijf - 1' met functieaanduiding 'groot-handel'. 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.

De nieuw te bouwen woning ligt weliswaar binnen de richtafstand van 10 meter, maar er kan toch een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dit kan door te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012: een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde in de nieuwe woning. Gezien de al bestaande omliggende woningen, die op 10 meter afstand liggen, zal de geluidsbelasting vanwege een eventuele bedrijfsfunctie in de schuur op 10 meter afstand moeten voldoen aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dat wil zeggen dat de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op 10 meter afstand. Omdat de woning op 3 meter afstand van de perceelgrens gebouwd wordt, wat ook in de regels wordt vastgelegd met het bouwvlak en het verbod op voor bewoning gebruikte (vergunningsvrije) bouwwerken in deze 3 m zone, zal de maximale geluidsbelasting op de gevel mogelijk wel hoger dan 50 dB(A) zijn, maar op basis van een reductie van de afstand met een factor 10/3 leidt deze afstand tot een toename van het

geluidsniveau van maximaal 5 dB(A). De geluidsbelasting op de gevel van de woning bedraagt in dat geval maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde. Dat betekent dat de geluidswering van de gevel minimaal gelijk moet zijn aan 20 dB(A).

Vanuit het Bouwbesluit 2012 wordt voor nieuwbouwwoningen een minimale karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie geëist van $GA,k = 20$ dB. Daarmee wordt automatisch voldaan aan het vereiste binnenniveau, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Aangezien onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie in de nabijheid van (spoor)wegen is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 3. De verkeersgegevens uit het Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, Bestemmingsplan "Hordijk-locatie" van Kuiper Compagnons, 17 oktober 2018 zijn aangehouden in dit onderzoek. In de directe omgeving van het plangebied liggen wegen en een spoorweg.

Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de Wildersekade en de Busbaan (ZoRo). Ook de, niet gezoneerde wegen, Rodenrijseweg, Bonfut en de ontsluitingswegen van de Hordijk-locatie zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen. Uit het akoestisch onderzoek komen geen wegen naar voren die zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het akoestisch onderzoek van Kuiper Compagnons van 17 oktober 2018 is de geluidbelasting vanwege railverkeer berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege het HSL traject de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschrijdt op het meest nabij gelegen toetspunt ten opzichte van het plangebied aan de Rodenrijseweg 301. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting op het plangebied ook niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde en aanvullend onderzoek hier naar is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Algemeen

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

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een woning. Om te kijken of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door de Klinker Milieu. Het volledige bodemonderzoek is te vinden in bijlage 7.

Toetsing

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie is plaatselijk sterk tot uiterst puinhoudend. Tevens is op twee plaatsen een lichte tot matige olie- water reactie aangetroffen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie, kobalt, koper, molybdeen, lood, zink, PCB en PAK en plaatselijk matig verontreinigd met nikkel;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, PCB, PAK, molybdeen, cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood en minerale olie en plaatselijk matig verontreinigd met zink;
- het grondwater is licht verontreinigd met benzeen en xylenen;
- de puinhoudende grond is niet asbesthoudend;

Gezien het aantal analyses dat is uitgevoerd en de relatief kleine oppervlakte van de locatie, is het voldoende aannemelijk dat er op de locatie geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en dat aanvullend onderzoek in dat kader niet noodzakelijk is.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Wel is er op de locatie sprake van licht verontreinigde grond welke plaatselijk 'niet toepasbaar' blijkt na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor dient de initiatiefnemer rekening te houden dat er bij afvoer van grond sprake kan zijn van hogere afvoerkosten .

Er is weliswaar geen sprake van sterk verontreinigde grond. Wel wordt geadviseerd om de contactmogelijkheden met de minimaliseren, omdat bij de functie wonen deze gehalten niet passend zijn. Zo kan er verharding worden aangebracht, of een laag schone grond.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van sterk verontreinigde grond en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Wel wordt geadviseerd de contactmogelijkheden met de grond te beperken.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één nieuwe woning. Voor wonen is vastgelegd wanneer het plan NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit wijzigingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de NIBM-rekentool (versie 21-08-2020) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website¹ van Infomil.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de NIBM-berekening (het resultaat is weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,01 µg/m³ en 0,00 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving. De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied². Uitgegaan wordt van een realisatie van één vrijstaande woning. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag-etmaal en maximaal 8,6. De aanname is dus dat bij één nieuwe woning sprake is van een toename van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdag-etmaal. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaatse, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2018 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/>

² <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

len die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2018, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 35 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Een onaanvaardbare situatie van de luchtkwaliteit in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Toetsing

In het kader van de bestemmingsplanprocedure van de Hordijk-locatie is recentelijk een onderzoek naar de externe veiligheid in het gebied uitgevoerd (bijlage 2). Aangezien het onderhavige plangebied direct naast de Hordijk-locatie ligt, is de toetsing in dit plan gebaseerd op het onderzoek naar externe veiligheid van de Hordijk-locatie.

In de nabijheid van het plangebied liggen twee gasleidingen, W-521-01 en W-521-31. Uit het onderzoek voor de Hordijk-locatie blijkt dat binnen het invloedsgebied geen $PR 10^{-6}$ -contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook is het groepsrisico per aardgastransportleiding berekend. Voor leiding W-521-01 is berekend dat in de plansituatie geen sprake is van een overschrijding (en een toename) van de oriëntatiewaarde. Dit geldt ook voor leiding W-521-31. Evenwel is in het rapport een verantwoording van het groepsrisico gegeven, waarbij is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woning is niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen. Echter, het is uiteraard niet uit te sluiten dat de eerstgenoemde groepen in de woningen komen te wonen.

Conclusie

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

4.7 Water

Algemeen

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

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

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

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

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

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

en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021 Hoogheemraadschap van Delfland

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

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

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

- Organisatie: Tijdens een crisis is de calamiteitenorganisatie in staat de calamiteit adequaat en op effectieve en efficiënte wijze te bestrijden. Delfland waardeert informatie als een kostbaar middel dat van iedereen is en heeft informatie volledig geïntegreerd als een cruciale productiefactor.

Gemeentelijke beleid – Waterplan Lansingerland

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

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

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

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

Toetsing

Planontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied een woning te realiseren en de aanwezige loods te slopen. Het hoofdgebouw (de woning) heeft een oppervlakte van 100 m² en bevindt zich op een afstand van circa 40 meter van de Rodenrijsevaart. Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In de regels staat dat de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd zijn voor waterkering en de waterhuishouding. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

De te realiseren woning op het perceel zal niet in het gebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gebouwd worden, maar verder naar achter op het perceel. Hierdoor vormt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' geen belemmering voor onderhavig plan.

Bodem en grondwater

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

Waterkwantiteit

Er worden geen bestaand wateroppervlak gedempt door de realisatie van de woning. Het plan heeft dus geen invloed op de waterkwantiteit.

Waterkwaliteit

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

Veiligheid en waterkeringen

Uit de waterlegger van het Hoogheemraadschap van Delfland blijkt dat de beoogde woning zich niet in de zonering van een primaire watergang bevindt. Wel is een deel van het perceel aangewezen als waterkering, maar op dit deel wordt geen bebouwing gerealiseerd. Het plan voorziet dus niet in problemen voor de waterkeringsfunctie.

Afvalwater en riolering

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

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

Binnen het plangebied ligt, ter hoogte van de oranje stippellijn (zie volgende afbeelding), een duiker met de functie hemelwaterafvoer voor de omgeving. Deze duiker dient daarom in stand te worden gehouden.



Duiker met de functie hemelwaterafvoer voor de omgeving (oranje stippellijn)

Onderhoud en bagger

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

Klimaatadaptatie

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

Binnen dit wijzigingsplan worden de volgende maatregelen genomen:

- slimme regenton bij woning;
- hemelwater vasthouden in perceel, overschot afvoeren op gescheiden systeem;
- halfverharding toepassen bij parkeren;
- groene erfafscheiding.

Het inrichtingsplan met bovengenoemde maatregelen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

Watersleutel

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is voor onderhavig plan de online watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. Dit is een rekentool die helpt te bepalen hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren.

In de huidige situatie is het plangebied van 455 m² volledig verhard. In de toekomstige situatie zal er een woning met een grondoppervlakte van 100 m² gerealiseerd worden. Daarnaast kan er bij een woning uitgegaan worden dat 50% van het tuinoppervlak verhard zal worden. Hieruit volgt dat in de toekomstige situatie er een verhard oppervlakte van ca. 278 m² zal zijn en een onverhard oppervlakte van 177 m².

De resultaten van de watersleutel zijn te vinden in bijlage 4. Uit de watersleutel volgt dat onderhavig plan een positieve invloed heeft op zowel het oppervlaktewater als de waterberging. Onderhavig plan is een kruimelgeval, waardoor er geen verdere stappen met hoogheemraadschap nodig zijn.

Conclusie

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

4.8 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen plannen in de gemeente Lansingerland. Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Lansingerland uit 2016 geldt voor het plangebied geen archeologische verwachting.

Conclusie

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

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

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

In 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, maar 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. Naar de kernen toe staan de panden steeds dichter opeen. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien. Ligt de vaart tussen de weg en de bebouwing, dan zijn de woningen via een bruggetje bereikbaar. 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. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd door, of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om (voormalige) 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.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één woning, achter het bestaande lint van de Rodenrijseweg. Met de realisatie van slechts één woning blijft de kleinschaligheid van de lintbebouwing behouden. Daarnaast kenmerkt de lintbebouwing zich door diversiteit in bouwtypen. Door de toevoeging van één woning die past binnen de gestelde welstandseisen wordt de bebouwingsdiversiteit versterkt terwijl het straatbeeld niet verstoord wordt.

Conclusie

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

4.10 Natuur en stikstof

Algemeen

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

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

Toetsing

Beschermde gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit en ligt niet in de nabijheid van NNN- of Natura 2000-gebieden. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN- of Natura 2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN- en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Stikstof

Door de DCMR is een stikstofdepositie-onderzoek opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat uitgaande van een 'worst-case' scenario voor de bouw van woningen, binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De bouw van één enkele woning vormt dan ook geen belemmering.

Beschermde soorten

De te slopen loods is niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor strikt beschermde soorten. Ook worden er voor het plan geen bomen gekapt. Hierdoor is een ecologisch onderzoek naar beschermde soorten niet nodig.

Zorgplicht

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

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één woning. 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

³ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, 2018.

volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen op de Watermunthof die deel uitmaakt van de nieuw te realiseren Hordijk-locatie.

Parkeren

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

Conclusie

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

4.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Algemeen

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

Toetsing

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

Conclusie

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

Voor het ontwerpen van de beoogde woning is 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 de realisatie van een 0-op-de-meter-woning met verwarming op basis van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de score op Milieu Prestatie Gebouwen en de GPR gebouw en is een materialenpaspoort bij de woning vereist.

Tenslotte zijn klimaatadaptieve maatregelen vastgelegd zoals het gebruik maken van een slimme regenton bij de woning en halfverharding en/of grind en het aanleggen van groene erfafscheidingen,

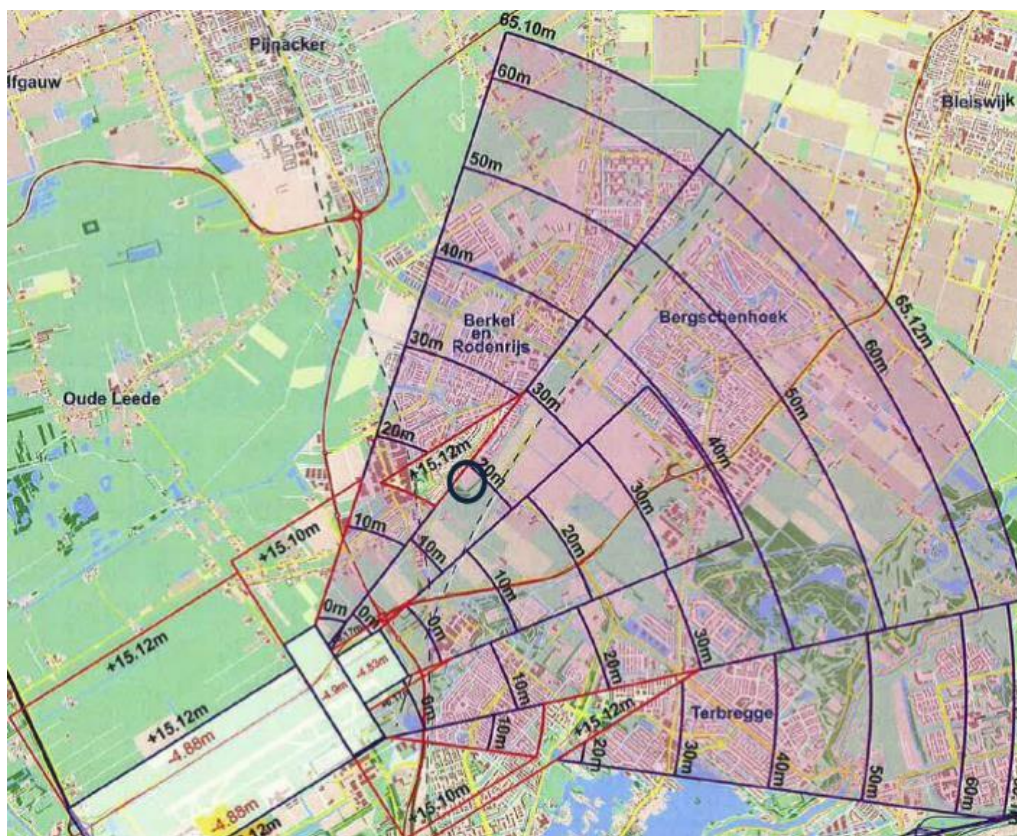
4.14 Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

4.14.1 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.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied binnen een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur ligt, namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. In het wijzigingsplan worden hoofdgebouwen mogelijk gemaakt tot 9 meter ten opzichte van maaiveld. Het maaiveld ligt op ongeveer -5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 meter. Het wijzigingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.

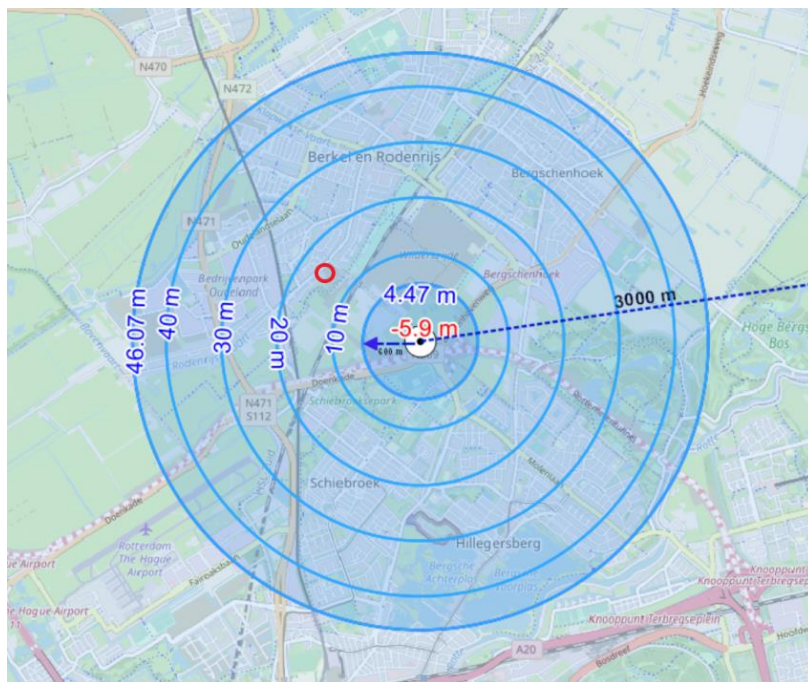


Toetsingsvlakken ILS 24 met het plangebied ingetekend (zwarte cirkel)

4.14.2 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 meter vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 meter geldt een toetsingshoogte van 0 meter; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 meter (NAP) op een afstand van 3 km.

Navolgende afbeelding laat zien dat het plangebied is gelegen binnen het toetsingsvlak VOR/DME, namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer - 5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 meter. Het wijzigingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.



Toetsingsvlak VOR/DME, plangebied in rood aangegeven

4.14.3 Invliegfunnel

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

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Het voorliggende plangebied is binnen toetsingsvlak 45 + m NAP van de invliegfunnel gelegen. Omdat dit wijzigingsplan geen bouwwerken tot die hoogte mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Uitsneden kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport (plangebied rood aangegeven)

5 Juridische toelichting

Bij dit wijzigingsplan is een volledige set met regels gevoegd. Deze zijn grotendeels volledig gelijk aan het vigerend bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”. Er is evenwel gekozen een volledige set met regels op te nemen in het kader van de leesbaarheid en duidelijkheid.

6 Economische haalbaarheid

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het voorontwerp wijzigingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele planprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het wijzigingsplan. De ontvangen inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg 301"' die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen.

7.2 Overleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstaties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan "Lint-Zuid 2017, Rodenrijseweg 301"' die als bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd. De nota is verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

7.3 Zienswijzen

Op de procedure voor het ontwerpwijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader heeft het ontwerpwijzigingsplan van 27 mei tot en met 7 juli 2021 zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen indienen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend.

7.4 Conclusie

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