

**Nota overleg en ambtelijke wijzigingen  
Voorontwerpbestemmingsplan en MER  
Wilderszijde**

Identificatiecode: BP0189-VONT

Team: Omgevingsrecht

Versienummer: 1.0

Datum: 06-07-2021

Corsanummer: T21.05899

## Inhoud

1	Overlegreacties .....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie .....	4
1.2.1	KPN .....	4
1.2.2	Rotta .....	4
1.2.3	Rotterdam The Hague Airport.....	7
1.2.4	GGD .....	8
1.2.5	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid.....	9
1.2.6	Gasunie .....	10
1.2.7	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.....	10
1.2.8	DCMR Milieudienst Rijnmond .....	11
1.2.9	Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL).....	16
1.2.10	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond .....	17
1.2.11	Provincie Zuid-Holland.....	19
1.2.12	Omgevingsdienst Haaglanden .....	20
1.2.13	Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland .....	21
2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....	21
2.1	Inleiding.....	21
2.2	Ambtshalve wijzigingen.....	21
2.2.1	Percentages woningbouw categorieën .....	21
2.2.2	Bouwhoogtes .....	22
2.2.3	Watergang in het noorden van Wilderszijde.....	22
2.2.4	Percentage groen hoofdstructuur en buurtgroen .....	22
2.2.5	Zoekgebied groen.....	22
2.2.6	Zoekgebied voorzieningen .....	23
2.2.7	Het gebied rond grond- en loonwerkbedrijf Van der Spek.....	23
2.2.8	Groenstrook ten behoeve van zichtlijn op kerk Bergschenhoek .....	23
2.2.9	Gebiedsontsluitingsweg .....	23
2.2.10	Watergangen .....	23
2.2.11	Bestemming middelbare school Wolfert Lansing.....	24
2.2.12	Bouwveld grens naast HSL .....	24
2.2.13	Het gebied rond Schiebroekseweg 6 en 8.....	24
2.2.14	Groenstrook ten noorden van Wildersekade .....	24

# 1 Overlegreacties

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van 9 september 2020 tot 14 oktober 2020 gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan en MER. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland
- Gemeente Rotterdam
- Gemeente Zoetermeer
- Gemeente Zuidplas
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Brandweer Lansingerland
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- GGD Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Dunea Duin en Water
- Natuur- en Vogelwacht Rotta
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stichting Rotte-Verband
- Stedin B.V.
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VWS Pipeline Control
- MoNet
- MRDH
- KPN
- Qbuzz
- ProRail Regio Randstad Zuid
- RET N.V.
- Rotterdam The Hague Airport
- Luchtverkeersleiding NL/CNS-radioapparatuur
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Ondernemend 3B
- Winkeliersvereniging Bruisend Bergschenhoek
- Rijkswaterstaat Dienst Zuid-Holland
- Omgevingsdienst Haaglanden

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen dat zij geen (inhoudelijke) op- of aanmerkingen op het plan hebben:

- Gemeente Zuidplas, per mail van 22 september 2020
- Dunea, per mail van 11 september 2020
- ProRail, per mail van 13 oktober 2020

Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

Van de volgende instanties is geen reactie ontvangen:

- Gemeente Rotterdam
- Gemeente Zoetermeer
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp
- Brandweer Lansingerland
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- Stichting Rotte-Verband
- Stedin B.V.
- VWS Pipeline Control
- MoNet
- Qbuzz
- RET N.V.
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Ondernemend 3B
- Winkeliersvereniging Bruisend Bergschenhoek

## 1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke overlegreactie zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van commentaar waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

### 1.2.1 KPN

per e-mail op 9 september 2020 (I21.11587)

#### 1. Advies

KPN vraagt aandacht voor een tracé langs de Boterdorpseweg en de rotonde nabij de Alo van Eyckstraat, waar een kabel van nationaal belang bij zit.

#### Beantwoording

De kabel(s) ligt/liggen buiten het plangebied voor wat betreft uitvoeringszaken.

#### 2. Advies

KPN verzoekt om gegevens op te vragen bij de KLIC om de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond in beeld te brengen.

#### Beantwoording

Voor alle graafwerkzaamheden (en daarvoor tijdens de engineering) wordt een KLIC melding gedaan om de kabels en leidingen in beeld te brengen. Kabels zullen dus niet over het hoofd gezien worden.

### 1.2.2 Rotta

per mail op 9 oktober 2020 (I20.22286) en 13 oktober 2020 (I21.11586)

#### 1. Advies

Rotta verzoekt om de reeds bestaande fietspaden aan te geven op de verbeelding.

#### Beantwoording

Het bestaande hoofdfietspad in Park de Polder is aangegeven op de verbeelding. Ook het bestaande fietspad dat parallel aan de Boterdorpseweg loopt is aangegeven op de verbeelding. Er is voor gekozen om, naast het diagonale fietspad, geen andere fietspaden op de verbeelding aan te duiden. Het is overal in het plangebied mogelijk om fietspaden aan te leggen (zowel in woongebied als in groengebied). Door ze nu niet te duiden op de

verbeelding, behouden we flexibiliteit in de toekomstige planuitwerking. In de toelichting zijn de beoogde toekomstige fietsroutes aangegeven.

**2. Advies**

Rotta verzoekt om de reeds bestaande watergangen in Park de Polder aan te geven op de verbeelding.

**Beantwoording**

De watergangen in Park de Polder zijn toegevoegd op de verbeelding.

**3. Advies**

Rotta vraagt in hoeverre de bestaande watergangen gedempt zullen worden.

**Beantwoording**

Sommige watergangen in het plangebied worden gedempt. Welke dat precies zullen zijn, is nu nog niet bekend. Dat een watergang niet aangeduid wordt op de verbeelding, betekent echter niet per se dat de watergang gedempt wordt. Op de verbeelding worden alleen de watergangen aangeduid die van belang zijn voor de hoofdwaterstructuur van het gebied. Het is mogelijk om watergangen te realiseren in zowel woongebied als groengebied. Het plangebied zal voor ten minste 10% uit water bestaan. Deze eis is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

**4. Advies**

Rotta vraagt of het gebied dat in eigendom is van de familie Van der Burg aangekocht zal worden door de gemeente.

**Beantwoording**

Dit perceel is niet in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen maar zal een separaat proces doorlopen.

**5. Advies**

Rotta adviseert om regels ten aanzien van 'natuurinclusief bouwen' een plaats te geven in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan.

**Beantwoording**

Mede naar aanleiding van dit advies zijn beleidsregels voor natuurinclusief bouwen opgesteld. Omgevingsvergunningen worden hieraan getoetst.

**6. Advies**

Rotta vraagt aandacht voor het gebied rondom het natuurplasje in het zuidoosten van het plangebied. Het plasje heeft de bestemming natuur gekregen, maar Rotta betreurt het feit dat rondom het plasje woningen gebouwd kunnen worden, waardoor een wandeling om het plasje niet mogelijk is. Rotta adviseert om dit aan te passen.

**Beantwoording**

De gemeente Lansingerland kan zich vinden in het advies van Rotta. Het stukje woongebied ten zuiden van het plasje zal daarom de bestemming natuur krijgen. Rond het plasje zullen watergangen komen. Dit is aangepast op de verbeelding.

**7. Advies**

Rotta geeft aan dat het bestaande flexibele peil tussen -6,80 en -6,60 NAP niet toereikend is, omdat er opvang van overmaat aan neerslag en buffering voor tekort aan neerslag mogelijk moet zijn.

**Beantwoording**

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk en bepalend voor de (polder)peilen. In het peilgebied waar Wilderszijde deel van uitmaakt, geldt een winterpeil van -6,80 NAP en zomerpeil van -6,60 NAP. Daarnaast is een

toelaatbare peilstijging van 0,20m tot -6,40 NAP van toepassing. Dat is de buffering ingeval van grote neerslag.

Wilderszijde wordt klimaatadaptief ingericht waarbij neerslag maximaal wordt vastgehouden, in de bodem wordt geïnfiltreerd en vervolgens vertraagd naar open water afgevoerd wordt. Voorbeelden hiervan zijn waterdoorlatende bestrating, wadi's en infiltratieriolering.

De gemeente Lansingerland ziet geen reden om een uitgebreidere berekening van de watersituatie in de watertoets te zetten.

#### 8. Advies

Rotta meent dat een beoordeling van de huidige fysisch-chemische en ecologische kwaliteit van het water in Wilderszijde een voorwaarde is voor de ontwikkeling van het gebied. Een dergelijke toets voor Wilderszijde is bij Rotta niet bekend. Er wordt slechts verwezen naar de slechte waterkwaliteit als gevolg van onderdeel Polder Bleiswijk. Die kwaliteit is volgens Rotta niet voldoende. Een zorgvuldige meting en analyse is van groot belang, omdat regelgeving Kaderrichtlijn Water stelt dat er geen achteruitgang in kwaliteit van het oppervlaktewater mag optreden. De vergelijking met glastuinbouw oppervlaktewater is volgens Rotta niet toereikend. De beoordeling in het waterplan scenario moet hierop worden aangepast.

#### Beantwoording

De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt niet alleen bepaald door stikstof en fosfaat afkomstig van tuinbouw en agrarisch gebieden, maar evengoed door natuurlijke kwel, hetgeen invloed heeft op het chloridegehalte. Het Hoogheemraadschap toetst regelmatig de waterkwaliteit. Zorgvuldige analyses voor waterkwaliteit hoeven voor de watertoets behorende bij het bestemmingsplan en MER niet onderzocht te worden.

#### 9. Advies

Rotta stelt dat het beleid voor riolering beter geborgd moet worden in het bestemmingsplan. Volgens Rotta heeft het Hoogheemraadschap de voorkeur voor een gescheiden aanleg van riolering afvalwater en hemelwater. Dit is volgens Rotta een belangrijk onderwerp omdat het Hoogheemraadschap stelt dat er geen toename van afvalwater op de riolering mag zijn vanuit het gehele gebied.

#### Beantwoording

In Wilderszijde zal de riolering voor afvalwater en hemelwater gescheiden aangelegd worden. Het beleid omtrent riolering is echter geen zaak voor het bestemmingsplan, vandaar dat het niet geborgd wordt in de regels van het plan. Het Hoogheemraadschap heeft dit in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ook niet genoemd.

#### 10. Advies

Rotta vraagt aandacht voor ondergedoken waterplanten. Geleidelijke overgangen in de oeverzone tussen land en water zijn van groot belang voor het functioneren van het gehele watersysteem. De genoemde eisen op waterdiepte zijn volgens Rotta niet toereikend voor goede ecologische ontwikkeling.

#### Beantwoording

Ondergedoken waterplanten komen met name voor in de ondiepe vooroever van natuurlijke oevers. In principe wordt bij de natuurlijke oevers in Wilderszijde overal een ondiepe vooroever aangelegd, in de vorm van een plasberm met flauw boven- en onderwater talud. Tussen die taluds zit dus een horizontaal stukje waterbodembodem. De waterdiepte van de watergangen is sterk afhankelijk van de breedte van de watergangen. Hoe breder, hoe dieper het water kan worden, met de kanttekening dat in het geval van Wilderszijde technische beperkingen als gevolg van spanningswater (opdrukken van waterbodembodem door grondwater) en kweldruk bepalend zijn. Er worden verdiepingen in watergangen gemaakt ten behoeve van de vissen.

### 1.2.3 Rotterdam The Hague Airport

per mail op 14 oktober 2020 (I21.11589)

#### 1. Advies

Rotterdam The Hague Airport (RTHA) verzoekt de beoogde maximale bouwhoogtes af te stemmen met Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), met name met het oog op het nieuwe baken bij de kruising Ankie-Verbeek-Ohrlaan/Doenkade. Hiervoor zijn nieuwe (lagere) toetsingsvlakken door LVNL gepubliceerd.

#### Beantwoording

De gemeente Lansingerland heeft LVNL gevraagd een vooroverlegreactie in te dienen. Deze is ontvangen op 14 oktober 2020. In deze Nota wordt gereageerd op de vooroverlegreactie van LVNL.

#### 2. Advies

RTHA adviseert om de beperkingen die in het gebied gelden op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat om de obstakelvrije vlakken, laservrij gebied en het beperken van de vogelaantrekkende werking.

#### Beantwoording

De obstakelvrije vakken en het laservrij gebied zijn naar aanleiding van deze reactie opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De vogelaantrekkende werking is naar aanleiding van deze vooroverlegreactie onderzocht. Het ecologisch rapport is hiermee aangevuld.

#### 3. Advies

In het ecologisch onderzoek ontbreekt volgens RTHA een passage waarin wordt aangetoond dat het risico van vogelaanvaringen met vliegtuigen als gevolg van de nieuwe bestemming van het gebied niet toeneemt.

#### Beantwoording

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de vogelaantrekkende werking van het gebied Wilderszijde onderzocht, waarin de oude situatie (2019, braakliggend terrein) met de nieuwe situatie (toekomstige woonwijk) is vergeleken. Er worden geen grote waterpartijen (zoals plassen) aangelegd die een vogelaantrekkende werking hebben. Het onderzoek concludeert dat geen grotere risico's op de vliegveiligheid worden verwacht, naar aanleiding van de verwachte trend van vogels in het gebied ten opzichte van de huidige situatie. Door de ontwikkeling van braakliggend terrein tot woonwijk zal de vogelpopulatie eerder iets afnemen dan toenemen waardoor de vliegveiligheid gelijk blijft of in de toekomst zal toenemen.

#### 4. Advies

RTHA geeft aan dat in het akoestisch onderzoek (paragraaf 2.4) en in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 53) een tekst staat die afwijkt van de omzettingsregeling en niet correct is. De huidige ruimtelijke ordeningsbeperking is de 35Ke contour zoals vastgelegd in bijlage 2 van de omzettingsregeling.

#### Beantwoording

De paragrafen in het akoestisch onderzoek en de toelichting zijn aangepast naar aanleiding van de reactie van RTHA.

#### 5. Advies

RTHA noemt het ontbreken van een bepaling van het aantal woningen dat wordt toegevoegd binnen de 40/48/56Lden contouren die behoren bij de omzettingsregeling en het potentieel aantal ernstig gehinderden dat ontstaat door de realisatie van dit bestemmingsplan binnen dezelfde contouren. Dit moet volgens RTHA een plek krijgen in paragraaf 2.4 van het akoestisch onderzoek.

**Beantwoording**

Het is niet mogelijk om te duiden hoeveel woningen er worden toegevoegd binnen de 40/48/56Lden contouren. Het bestemmingsplan Wilderszijde is flexibel, maar het totaal aantal te realiseren woningen is op basis van het bestemmingsplan maximaal 3.000. Het vastleggen van aantallen woningen per contour zou de flexibiliteit van het bestemmingsplan beperken. Er wordt daarom op basis van bepaalde aannames een grove inschatting gedaan van het aantal gehinderden. Dit wordt uitgelegd in het akoestisch onderzoek.

**6. Advies**

RTHA gaat in haar reactie in op variant 1 uit het MER, welke de referentiesituatie beschrijft die gelijk is aan de vigerende omzettingsregeling. Het is volgens RTHA meer informatief om figuur 2.3 te vervangen door nieuw figuur, waarin de 48dB Lden en de 56dB Lden contouren behorend bij variant 1 zijn weergegeven.

**Beantwoording**

RTHA heeft de betreffende figuur gedeeld en deze is reeds in het akoestisch rapport verwerkt.

**1.2.4 GGD**

per mail op 16 oktober 2020 (I21.11590)

**1. Advies**

De GGD beveelt aan om geen biomassacentrales nabij het woongebied toe te staan en om houtstook in het gebied te verbieden of in elk geval sterk te ontmoedigen.

**Beantwoording**

Biomassacentrales vallen in een hoge milieucategorie. De kleine bio-energie installaties met een elektrisch vermogen van minder dan 50MWe vallen in categorie 3.2. Voor deze milieucategorie geldt een afstandscriterium van 100m tot gevoelige functies als woningen. Biomassacentrales met een vermogen van tenminste 15 MW zijn op grond van het Bor en activiteitenbesluit vergunningplichtig en gebonden aan een maximale emissie.

Een gewone houtkachel in een woning is 4-15 kW. Dat is minder dan 1/1000 van het vermogen waarbij de vergunningplicht ontstaat. Glastuinbouwbedrijven hebben installaties van 5-50 MWth. De installaties tot 15 MW zijn vergunningvrij,. Daarboven zijn ze vergunningplichtig, kennen een afstandseis en is de provincie het bevoegd gezag. In het in 2021 vastgestelde "Handelingsperspectief biomassa voor de glastuinbouw in Lansingerland" doen wij een sterk moreel appèl aan de glastuinbouwsector om geen nieuwe biomassacentrales te realiseren. Ook geven we aan geen rol voor biomassaverbranding voor verwarming van woonwijken te zien. Gemeente Lansingerland stelt daarom dat het niet nodig is om regels op te nemen over houtkachels bij woningen. Bij glastuinbouwbedrijven is het al geregeld via de milieuzonering of zijn ze vergunningvrij.

De woningen in Wilderszijde moeten voldoen aan verschillende eisen, zoals geen gas, verwarming op bodemwarmte, elektrisch of warmtepomp en hoge isolatie. Daarmee zal de behoefte aan kachels afnemen, c.q. beperkt blijven tot een gezelligheidsvuurtje. Openhaarden en vuur buiten kunnen bovendien niet verboden worden door het bestemmingsplan; dit wordt via de APV geregeld.

**2. Advies**

De GGD stelt dat er aanvullend geluidonderzoek nodig is om te borgen dat alle woningen een geluidluwe, liefst groene, zijde hebben. Veranderingen in bedrijvigheid in het gebied vragen daarnaast ook om aanvullend onderzoek.

**Beantwoording**

In het akoestisch onderzoek is beschreven welke maatregelen nodig zijn/ toegepast



kunnen worden om aan een geluidluwe gevel te voldoen. De beleidseis betreffende de geluidluwe zijde is opgenomen in het bestemmingsplan. Bij een vergunningaanvraag moet worden aangetoond dat hier aan voldaan wordt.

Daarnaast is het akoestisch onderzoek aangevuld met informatie omtrent het geluid dat veroorzaakt wordt door bedrijvigheid bij loon- en grondwerkbedrijf Van der Spek.

### 3. Advies

De GGD beveelt aan om in gedeelten met de hoogste geluidbelasting geen sociale huurwoningen te plannen. Enerzijds vanwege de mogelijk extra kwetsbare gezondheid van toekomstige bewoners van sociale huurwoningen; anderzijds vanwege minder keuzemogelijkheden van bewoners van dit type woningen.

#### Beantwoording

De gemeente Lansingerland heeft hier geen beleid voor. Woningbouwcategorieën worden bovendien nergens in Wilderszijde aan een plek toegewezen, maar ook niet onmogelijk gemaakt.

Gemeente en ontwikkelende partijen dragen er zorg voor dat elke woning over ten minste één geluidluwe gevel beschikt en dat er sprake is van een akoestisch binnenklimaat dat aan de normen voldoet.

### 4. Advies

De GGD stelt dat het gebruik kunnen maken van een park dichtbij huis gezond en prettig is. Geadviseerd wordt om met geluidwering, soundscaping en goed ontwerp van groen een ontspannende omgeving te creëren.

#### Beantwoording

Dit wordt door de gemeente Lansingerland ook van belang geacht. In het bestemmingsplan worden functies mogelijk gemaakt, maar wordt geen invulling gegeven aan een ontwerp of de uitvoering. Dit wordt gedaan in het beeldkwaliteitsplan en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

#### 1.2.5 Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

per mail op 13 oktober 2020 (I21.11591)

### 1. Advies

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid verzoekt de gemeente Lansingerland om een consistente naamgeving voor de A16 Rotterdam aan te houden.

#### Beantwoording

De naamgeving van de A16 is aangepast naar "A16 Rotterdam".

### 2. Advies

Het MER beschrijft dat Rijkswaterstaat verplicht bomen en bosplantsoen moet compenseren, die als gevolg van de aanleg van de A16 Rotterdam worden gekapt. In het MER wordt genoemd dat 0,9 hectare reeds gerealiseerd is binnen Park de Polder en dat Triangelpark-Noord (0,5 hectare) en de Vlinderstrik-West (5,4 hectare) eveneens zijn aangewezen als gebieden waarin de compensatie plaats zal vinden. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid geeft in haar reactie aan dat de genoemde locaties en aantallen hectare slechts deels bekend zijn als compensatielocaties buiten TB voor de A16 Rotterdam. Op dit moment is nog niet definitief hoeveel hectare op welke locaties door gemeente Rotterdam en gemeente Lansingerland buiten TB gebied worden gerealiseerd c.q. onderdeel uitmaken van de boswetcompensatie-opgave van de A16 Rotterdam.

#### Beantwoording

De genoemde locaties en aantallen hectare zijn aangepast. In het MER is nu aangegeven dat het op dit moment nog niet definitief is hoeveel hectare en welke compensatielocaties

onderdeel uitmaken van de boswetcompensatie-opgave van de A16 Rotterdam.

**3. Advies**

In de MER onder 'effecten tijdens realisatiefase' ontbreekt volgens Rijkswaterstaat het raakvlak met de bouwwerkzaamheden voor de A16 Rotterdam en een eventueel (versterkend) effect hiervan op overlast, verkeershinder e.d.

**Beantwoording**

In het MER is naar aanleiding van de reactie de paragraaf 'effecten tijdens realisatiefase' uitgebreid. Er wordt aandacht besteed aan de aanleg van de A16.

**1.2.6 Gasunie**

per post op 9 oktober 2020 (I20.22385)

**1. Advies**

Gasunie geeft in haar reactie aan dat de ligging van de in het gebied aanwezige aardgastransportleiding op de verbeelding lastig te bepalen is.

**Beantwoording**

De aardgastransportleiding is, inclusief beschermingszone, opgenomen op de verbeelding. In een PDF is de exacte ligging lastig te bepalen, maar in het online document op Ruimtelijke plannen zal dit goed af te lezen zijn.

**2. Advies**

Gasunie verzoekt de gemeente Lansingerland om de in artikel 9.1.1. voor de leiding opgenomen gegevens omtrent de druk en diameter niet op te nemen in de planregels. Op die manier hoeft bij een eventuele wijziging (zoals het vergroten van de diameter of het wijzigen van de druk) geen nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

**Beantwoording**

Naar aanleiding van de reactie van Gasunie zijn de specifieke gegevens omtrent de druk en diameter van de leiding uit de planregels gehaald.

**3. Advies**

In de planregels van het voorontwerpbestemmingplan staat in artikel 9 (bestemming: 'leiding - gas') dat het mogelijk is om af te wijken van de bouwregels, mits "door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding". Gasunie verzoekt de gemeente Lansingerland om het woord 'onevenredig' te schrappen.

**Beantwoording**

Het woord 'onevenredig' is geschrapt in artikel 9.3.2.b.

**4. Advies**

Artikel 9.5 in de planregels betreft afwijking van de gebruiksregels. Gasunie adviseert de gemeente om dit artikel aan te passen zodat er geen ruimte voor interpretatie mogelijk is. Door het opnemen van de voorwaarden voor schriftelijk advies van de leidingbeheerder wordt dit voorkomen.

**Beantwoording**

Artikel 9.5 is aangepast. Het voorstel van Gasunie is opgenomen in de planregels.

**1.2.7 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**

per mail op 21 oktober 2020 (I21.11593)

### 1. Advies

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) schrijft in haar vooroverlegreactie dat het bestemmingsplan Wilderszijde geen nadelige invloed op het watersysteem heeft. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen. HHSK heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan. Wel worden er een aantal aandachtspunten meegegeven.

HHSK geeft aan dat het voor hen niet wenselijk is om vrijwel elke watergang aan te wijzen als hoofdwatgang. Dit is nu wel het geval. HHSK wijst enkel watergangen aan die noodzakelijk zijn voor de afvoer van het oppervlaktewater. Deze hoofdwatgangen worden dan ook door HHSK onderhouden. Overige watergangen worden onderhouden door de gemeente of aangrenzende eigenaar.

#### Beantwoording

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van HHSK heeft overleg plaatsgevonden tussen HHSK en de gemeente. Het hoogheemraadschap heeft een voorstel gedaan voor de verdeling tussen hoofd- en secundaire watergangen, waarbij er een aantal hoofdwatgangen zijn veranderd naar secundaire watergangen. De gemeente heeft dit voorstel overgenomen in werkafspraken met HHSK.

#### 1.2.8 DCMR Milieudienst Rijnmond

per mail op 16 oktober 2020 (I21.11595)

### 1. Advies

DCMR adviseert om diverse mitigerende maatregelen die in het MER worden voorgesteld, samen te vatten in de Slotbeschouwing van het definitieve MER.

#### Beantwoording

De diverse mitigerende maatregelen op het gebied van verkeer, geluid, groen, landschap en cultuurhistorie, water, ecologie en stikstof zijn samengevat in de Slotbeschouwing van het MER (paragraaf 8.2).

### 2. Advies

DCMR adviseert om in het MER aandacht te besteden aan geluidadaptieve maatregelen tegen luchtvaartgeluid zoals overhellende daken, uitkragende balkons, inhammen, indelingseisen aan de woning of groene gevels of daken.

#### Beantwoording

Naar aanleiding van dit advies is het onderwerp van geluid-adaptieve maatregelen in het Beeldkwaliteitplan opgenomen, zodat dit in de ontwerpfase van bouwplannen aandacht krijgt.

### 3. Advies

DCMR adviseert om de verbetering die tot stand komt onder de variant Groen en Wonen in het MER, uit te drukken in een GES-score. Op die manier wordt een meer objectieve vergelijking met het planscenario mogelijk.

#### Beantwoording

Dat is een goede suggestie die de vergelijking inderdaad ten goede komt. Het is echter zo dat de optimalisatievarianten en het planscenario dermate in detailniveau verschillen dat het in een GES-score uitdrukken van de maatregelen in de optimalisatievariant niet mogelijk is. Het is bijvoorbeeld niet bekend waar deze maatregelen precies toegepast worden. De optimalisatievarianten zijn om die reden alleen kwalitatief beoordeeld ten opzichte van het planscenario.

**4. Advies**

DCMR adviseert binnen het onderwerp Duurzaamheid tevens aandacht te schenken aan hittestress, wateroverlast bij de niet-publieke bebouwing, duurzame energieopwekking binnen het plangebied en circulariteit met het oog op maximale afvalscheiding en hergebruik.

**Beantwoording**

Dit zijn aspecten die in een latere fase van de ontwikkeling van Wilderszijde verder uitgewerkt worden. Het bestemmingsplan maakt deze zaken niet onmogelijk. In het MER wordt hier ook aandacht aan besteed.

**5. Advies**

DCMR vraagt of in de Slotbeschouwing van het MER aangegeven kan worden of de aanbevelingen uit het milieueffectrapport worden overgenomen in het definitieve ontwerp.

**Beantwoording**

Dit is in de Slotbeschouwing van het MER aangegeven.

**6. Advies**

De risicoberekeningen voor de buisleidingen en de weg zijn volgens DCMR correct uitgevoerd. Wat ontbreekt is een groepsrisicoberekening voor de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Ook wordt de luchthaven niet genoemd in de groepsrisicoverantwoording.

**Beantwoording**

Op 5 mei 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen de DCMR en de gemeente. Naar aanleiding van dit overleg is een groepsrisicoberekening voor de luchthaven toegevoegd aan het onderzoek Externe Veiligheid.

**7. Advies**

DCMR adviseert om in het akoestisch onderzoek een motivering te geven voor het aanvaarden van de hoge gecumuleerde geluidbelasting (met name ten gevolge van luchtvaart) en het bouwen van woningen en scholen op deze geluidbelaste locatie. DCMR vindt dat de gemeente een juiste afweging moet maken op basis van de nieuwe cumulatierregels en niet vanaf 48 dB maar vanaf 45 dB, de WHO-advieswaarde voor luchtvaart. De waarde voor de gecumuleerde geluidbelasting voor luchtvaart volgens de nieuwe methode (Aanvullingsregeling Geluid Omgevingswet) ligt tussen de 64 en 72 dB. De gemeente moet op basis van deze hoge gecumuleerde geluidbelasting een afweging maken.

**Beantwoording**

Een motivering voor de bouw van woningen op deze locatie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente Lansingerland gaat in het akoestisch onderzoek uit van het vigerende beleid en vigerende wet- en regelgeving.

**8. Advies**

DCMR benoemt de uitgevoerde terreininspectie waaruit blijkt dat na de uitgevoerde sanering grond op de locatie is toegepast. DCMR vraagt of de kwaliteit van deze grond bij de gemeente Lansingerland bekend is.

**Beantwoording**

De toegepaste grond (en zand) in Wilderszijde voldoet aan de milieu hygiënische kwaliteit die voor Wilderszijde van toepassing is en wordt door de DCMR getoetst.

**9. Advies**

DCMR beveelt aan om het akoestisch onderzoek aan te passen in relatie tot de (half)harde en zachte bodemgebieden. Het terrein van Van der Spek en de woningen langs de Wildersekade dienen in plaats van als akoestisch zachte terreinen ingevoerd te worden als harde terreinen.

**Beantwoording**

Dit is aangepast.

**10. Advies**

DCMR beveelt aan om het akoestisch onderzoek aan te vullen met uitgebreidere analyses van de ontsluiting van De Zijde en de 30 km/u wegen in Wilderszijde. Uit deze analyses moet blijken waarop de gebruikte uitgangspunten gebaseerd zijn en welke eisen er gesteld worden aan de inrichting van de 30 km/uur-wegen om te garanderen dat de richtwaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

**Beantwoording**

Dergelijke analyses van 30 km/u wegen zijn in het definitieve akoestisch onderzoek uitgebreid. Alle wegen waarvan dit wettelijk noodzakelijk is in het kader van de Wet geluidhinder, worden onderzocht. Er wordt tevens getoetst aan de Wet ruimtelijke ordening, waarin de volledige akoestische situatie beschouwd en gemotiveerd wordt.

**11. Advies**

Volgens DCMR ontbreekt in het akoestisch rapport een figuur waaruit blijkt dat (bijna) het gehele plangebied ligt binnen de 48 dB Lden-contour.

**Beantwoording**

De 48 dB Lden-contour is opgenomen in het definitieve akoestisch onderzoek.

**12. Advies**

In het rapport ontbreken de GES-scores voor luchtvaartlawaai. DCMR beveelt aan om het akoestisch onderzoek hierop aan te vullen. Daarnaast adviseert DCMR de GGD voor advies te benaderen.

**Beantwoording**

De GES-scores voor luchtvaartlawaai zijn meegenomen in het definitieve akoestisch onderzoek. De GGD is benaderd ten behoeve van het vooroverleg.

**13. Advies**

DCMR stelt dat in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat de eerstelijnsbebouwing langs de HSL deels als dove gevel moet worden uitgevoerd.

**Beantwoording**

Op twee locaties langs de HSL is er sprake van een te hoge geluidbelasting. Op het bebouwingsvlak waar tot maximaal 28 meter hoog gebouwd mag worden, is de bebouwingsgrens aangepast zodat hier geen dove gevels meer nodig zijn. In de meest zuidwestelijke hoek van het gebied mogen geluidgevoelige functies alleen gebouwd worden als er met dove gevels gewerkt wordt. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat een geluidgevoelig object dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere grenswaarde. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd om hiervan af te wijken. Met deze afwijking kan een dove gevel toegestaan worden op locaties waar de geluidbelasting boven de maximale geluidbelasting, zoals vastgelegd in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

**14. Advies**

DCMR stelt dat in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat de eerstelijnsbebouwing langs de N472, de N209, de binnenplanse gebiedsontsluitingsweg en

de HSL zodanig moet worden uitgevoerd dat deze afschermend werkt voor de achterliggende bebouwing.

**Beantwoording**

In het bestemmingsplan zal een afscherpende werking van de eerstelijnsbebouwing niet als eis gesteld worden. Echter, met behulp van de eis om bebouwing te realiseren met een geluidluwe gevel, wordt hier indirect wel op gestuurd. Langs de gebiedsontsluitingsweg wordt bovendien voldoende afstand aangehouden tussen de weg en de eerstelijnsbebouwing, zodat ook de voorzijde van deze woningen aan de geluidsnormen voldoet. Er is daarnaast natuurlijk ook aandacht voor geluid bij de uitwerking van de verkaveling. In het bestemmingsplan is dit geborgd middels het hogere grenswaardenbesluit.

**15. Advies**

DCMR stelt dat in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd dat de eerstelijnsbebouwing volledig is gerealiseerd voordat de achterliggende bebouwing mag worden gerealiseerd.

**Beantwoording**

Deze optie is afgewogen in de afweging voor een goede systematiek om geluid te borgen in de regels van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen is gebleken dat dit niet nodig is, omdat de hogere waarden contouren over het algemeen (op basis van vrije veldcontouren) niet verder reiken dan de eerstelijns bebouwing.

**16. Advies**

DCMR stelt dat in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen dat bij iedere aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen, de geluidbelasting opnieuw moet worden berekend en getoetst aan de wettelijke eisen en het gemeentelijke hogere waardenbeleid.

**Beantwoording**

De hogere waarden worden vastgesteld middels het bestemmingsplan. Hiermee wordt een overschatting gemaakt voor het aantal hogere grenswaarden, aangezien deze worden bepaald met vrije veld contouren. Bij invulling van het plangebied moet worden getoetst of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid en de beleidsregels. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan.

**17. Advies**

DCMR verzoekt de gemeente Lansingerland om in de tabellen 5.1 tot en met 5.4 in het akoestisch onderzoek de aantallen woningen toe te voegen.

**Beantwoording**

Het bestemmingsplan Wilderszijde is een flexibel bestemmingsplan in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Het is nog niet duidelijk hoeveel woningen er waar in het gebied gebouwd zullen worden. Hogere waarden zijn aan locaties toegewezen, aantallen zijn daarbij niet gewenst in verband met de gewenste flexibiliteit.

**18. Advies**

DCMR stelt dat bij de bepaling van de geluidwering van de gevels het luchtvaartlawaai dient te worden meegenomen.

**Beantwoording**

Er wordt in deze fase van de ontwikkeling van Wilderszijde nog geen berekening gemaakt van de benodigde geluidwering van de woningen. Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit wel gedaan. Er volgt

dan een gewaarborgd binnen niveau, volgens het dan vigerende Bouwbesluit.

#### **Advies**

DCMR stelt dat de gemeente Lansingerland bij de beschouwing over de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en buitenruimte het luchtvaartlawaaï mee dient te nemen. Volgens DCMR hebben alle woningen in Wilderszijde geen geluidluwe gevel door het luchtvaartlawaaï. Geluid-adaptieve maatregelen kunnen tot gedeeltelijke geluidluwe gevels of buitenruimten leiden. Dergelijke maatregelen kunnen samen gaan met maatregelen voor thermische isolatie in het kader van duurzaamheid.

#### **Beantwoording**

In het beeldkwaliteitsplan dat zal gelden voor Wilderszijde, worden eisen gesteld ten behoeve van het akoestisch klimaat van geluidgevoelige bebouwing.

In het beleid Hogere Waarden van de gemeente Lansingerland is luchtvaartlawaaï uitgesloten van toetsing aan de geluidluwe gevel. In het kader van luchtvaartlawaaï kunnen maar beperkt maatregelen genomen worden. Het binnen niveau van de woningen wordt wel meegenomen.

### **19. Advies**

Het is met het historisch onderzoek niet bekend geworden of de gevallen van bodemverontreiniging op de Schiebroekseweg (locatie "Boterdorpseweg ongenummerd" met locatiecode AA049200100) zijn gesaneerd. Maatregelen dienen te worden uitgevoerd waarmee deze verontreinigingen alsnog worden gesaneerd, eventueel is een actualiserend bodemonderzoek hier eerst noodzakelijk.

#### **Beantwoording**

Aan de Schiebroekseweg zijn locaties die al ontwikkeld zijn. Voor de nog te ontwikkelen locaties voor bouwplannen of inrichting van openbare ruimte zullen nieuwe bodemonderzoeken worden uitgevoerd in het kader van bouw- en woonrijp maken.

### **20. Advies**

DCMR adviseert om een filmpje over de luchthaven te maken, voor ieder die zich inschrijft voor een woning in Wilderszijde. In dit filmpje komen dan aspecten aan bod zoals hoe er gevlogen wordt, op welke tijden, met welke aantallen en welke niveaus er kunnen optreden. DCMR raadt aan om dit filmpje op de site van de gemeente Lansingerland te plaatsen of om het filmpje als verplichting in de anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaars op te nemen.

#### **Beantwoording**

De gemeente Lansingerland is het ermee eens dat goede communicatie over het geluid dat de vliegtuigen veroorzaken noodzakelijk is. Dit krijgt dan ook aandacht vanuit zowel de gemeente als de ontwikkelende partijen. De manier waarop dit gecommuniceerd zal worden richting toekomstige gebruikers, moet nog worden bepaald. In het bestemmingsplan zal hier geen eis over worden opgenomen.

### **21. Advies**

Tot slot doet de DCMR een aantal voorstellen voor mogelijke compenserende maatregelen die de geluidbelasting kunnen verlagen. Genoemd worden onder andere stille klinkers, eisen aan gevelisolatie, overkragende daken en het gebruik van groen.

#### **Beantwoording**

De suggesties van DCMR ten aanzien van compenserende maatregelen voor geluid worden door de gemeente Lansingerland ter harte genomen en meegenomen bij de verdere planuitwerking.

### **22. Advies**

De DCMR adviseert om de geluid-adaptieve maatregelen in het beeldkwaliteitsplan te borgen. Het uitgangspunt dat voortuinen een groene uitstraling moeten hebben, moet

volgens DCMR nader worden gespecificeerd.

#### **Beantwoording**

Groen heeft nauwelijks effect op het feitelijke geluidniveau van een lawaaibron. Door een hoge groene kwaliteit draagt groen wel bij aan de vermindering van de hinderbeleving. Het visuele aspect en de productie van 'aangenaam geluid' (ruisen van bladeren of riet, getwitter van vogels) leidt af van de werkelijke hinder of compenseert deze (deels). Hoewel groen (opgaande gewassen) volgens formele rekenmodellen meegenomen kan worden in een rekenmodel lopen de meningen hierover uiteen. Wel kan worden aangenomen dat een groene (of beplante/ zachte) bodem meer geluid absorbeert dan een harde bodem (verharding). Groen, als reductie op de hinderbeleving, is daarom vooral aanvullend op de 3 niveaus waarop maatregelen kunnen worden getroffen: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger (bron: Informatieblad Werkgroep Groen & Gezondheid, GGD Amsterdam). In het beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bestemmingsplan en MER Wilderszijde wordt vastgesteld, wordt aandacht gevraagd voor geluidadaptieve maatregelen bij geluidgevoelige bebouwing.

#### *1.2.9 Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)*

per mail op 14 oktober 2020 (I21.11596)

##### **1. Advies**

LVNL geeft in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aan dat het toetsingsvlak van de VOR/DME apparatuur niet op de verbeelding afgebeeld is en verzoekt de gemeente Lansingerland om de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerszone" aan te passen.

#### **Beantwoording**

De contour van de VOR/DME apparatuur is naar aanleiding van de vooroverlegreactie bij LVNL opgevraagd en opgenomen op de verbeelding.

##### **2. Advies**

LVNL gaat in op lid 12.5 (Vrijwaringszone radar) van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens LVNL is er op en nabij RTHA geen toetsingsvlak van een radar aanwezig. Er is slechts sprake van de veiligheidszone - luchtvaartverkeerszone welke van toepassing is op de VOR/DME navigatieapparatuur (hierboven genoemd). Het betreft bovendien een luchtvaartverkeerszone in plaats van milieuzone. Voor deze zones dienen de hoogten zoals vermeld op het toetsingsvlak als uitgangspunt gehanteerd te worden.

#### **Beantwoording**

De regels betreffende de Vrijwaringszone radar zijn verwijderd. De benaming milieuzone is aangepast naar luchtvaartverkeerszone.

##### **3. Advies**

Gemeente Lansingerland heeft LVNL gevraagd om de maximale bouwhoogtes te toetsen. In haar reactie beschrijft LVNL dat de huidige plannen voor Wilderszijde geen gedetailleerde gegevens bevatten, zoals de vorm, invulling, materialen en maten van de te ontwikkelen gebouwen. LVNL is daarom uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij hele bouwvlakken getoetst zijn van de maximaal genoemde bouwhoogte en die qua vorm en materiaalgebruik in potentie tot de meeste verstoring kunnen leiden. Deze wijze van uitvoering van de bouwvlakken zou een negatief effect hebben op het dekkingsgebied van de VOR/DME. LVNL adviseert daarom negatief, maar onderstreept ook dat het hierbij gaat om worst-case uitgangspunten. Wanneer er detailplannen beschikbaar zijn, kan blijken dat in bepaalde ontwerpcombinaties de bouwhoogten (deels) haalbaar zijn. LVNL geeft aan dat een positief advies van LVNL vereist is.



**Beantwoording**

Gemeente Lansingerland en ontwikkelende partijen zullen hun concrete bouwplannen door LVNL laten toetsen wanneer deze beschikbaar zijn en wanneer het nodig is omdat de hoogte van het bouwwerk de hoogte van de vrijwaringszone overschrijdt. Waar het nodig is, nemen we deze toetsing als eis op in de regels. Vooroverleg met LVNL is mogelijk, zodat bij positief advies van LVNL bij de aanvraag van de omgevingsvergunning hiernaar verwezen kan worden. Bij een te verwachten verstoring zal naast het vooroverleg in het traject van de omgevingsvergunning een toetsing van de definitieve bouwplannen plaatsvinden. LVNL heeft aangegeven dat de standaard behandeltermijn drie weken is.

**1.2.10 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

per mail op 28 september 2020 (I21.11598)

**1. Advies**

De VRR adviseert om binnen het gehele plangebied zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

**Beantwoording**

Met de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met bluswatervoorzieningen zoals de VRR adviseert. Dit is volgens

**2. Advies**

De VRR adviseert om in de gebieden met bestemming 'woongebied' die binnen het verantwoordingsgebied van RtHA vallen, rekening te houden met de meegezonden 'Notitie Scenario's & Advies Externe Veiligheid inzake luchtvaartongevallen RtHA'. Specifiek gaat het om de adviespunten 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9.

**Beantwoording**

Deze adviespunten worden betrokken bij verdere uitwerking van de bouwplannen. Er is tevens een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd, waarin de luchtvaart van RtHA tevens is meegenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn kwetsbare objecten, waar nodig, uitgesloten.

**3. Advies**

Geadviseerd wordt om bij (her)ontwikkeling of verbouwing van (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitscontour van het toxische scenario van de N209 (40 meter vanuit de rechterzijde van de rechterrijstrook) de panden te construeren conform artikel 2.10 van de regeling Bouwbesluit 2012 zodat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.



#### Beantwoording

De linker rijbaan van de N209 grenst aan Wilderszijde. De afstand van de grens van de rijbaan tot aan het fietspad door Park de Polder is gemiddeld 220 meter. De N209 heeft een breedte van circa 18 meter, dus de uiterste grens van de rechter rijbaan ligt minimaal 240 meter van de eerste bebouwing in Wilderszijde.

Deze zaken zijn verankerd en geborgd in het Bouwbesluit. Nieuwbouw dient te voldoen aan dit Bouwbesluit.

#### 4. Advies

Doordat het merendeel van de incidenten met transportleidingen wordt veroorzaakt door graafwerkzaamheden zal er met de eigenaar van de aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen W-521-01, W-521-05 en W-521-31 en overige partijen die in de nabijheid van deze leidingen graafwerkzaamheden kunnen uitvoeren, afspraken gemaakt moeten worden over het tijdstip van de graafwerkzaamheden. Ten tijde van aanwezigheid van grote aantallen personen in de nabij gelegen panden is het niet wenselijk dat er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

#### Beantwoording

Graafwerkzaamheden in de nabijheid van de aardgastransportleidingen zijn vergunning plichtig. Hiermee is afstemming met de beheerder van de leidingen geborgd.

#### 5. Advies

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

#### Beantwoording

Dit is voor het bestemmingsplan Wilderszijde niet relevant. Dit aandachtspunt zal wel worden meegegeven aan ontwikkelende partijen (waaronder de gemeente zelf).

### 1.2.11 Provincie Zuid-Holland

per mail op 13 november 2020 (I21.11599)

#### 1. Advies

De Provincie Zuid-Holland benoemt de verplichting om bij een ontwikkeling met een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel advies te vragen aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De Provincie is op de hoogte van de gesprekken die de gemeente Lansingerland voert met de adviescommissie. Over de beoogde omvang van voorzieningen en de effecten daarvan op het woon- en leefklimaat vervolgt de Provincie graag het gesprek met de gemeente.

#### Beantwoording

Gemeente heeft advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel. Naar aanleiding van het advies is de Laddertoets en het DPO aangepast en is ook het aantal vierkante meters detailhandel opgenomen in het bestemmingsplan. De grootte van de supermarkt is zodanig aangepast dat dit volgens de commissie ook levensvatbaar kan zijn. Naar aanleiding van deze aanpassingen is overleg gevoerd met de Provincie. Zij heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met deze onderbouwing.

#### 2. Advies

De Provincie Zuid-Holland noemt het betreuenswaardig dat alleen voor appartementen de parkeernorm is verlaagd. Voor eengezinswoningen liggen juist zeer veel ruimtelijke en financiële kansen bij een maximum norm van 1,0. De Provincie verzoekt de gemeente om de parkeernorm van 1,9 of 2 voor een tussenwoning, vanwege de mobiliteitstransitie en OV-gebruik opnieuw te overwegen.

#### Beantwoording

De beleidsregel parkeren wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie. Voor de doelgroepen (huishoudens) wordt voor het belangrijkste deel van de bewoning van de appartementen ingezet op het huisvesten van eenpersoonshuishoudens, ouderen, starters en paren zonder kinderen. Met name voor deze doelgroep wordt een lager autobezit verwacht en nagestreefd. Daarbij komt dat met name in het westen van het plan, dichterbij het HOV, de appartementen worden geconcentreerd. De alternatieve vervoerwijzen zijn aan deze zijde van de woonwijk in grotere mate aanwezig. Verder voorziet het bestemmingsplan in een eventuele bijstelling van de parkeernorm naar beneden (en ook naar boven) als daar wegens een verandering in het OV-gebruik en de mobiliteitstransitie aanleiding toe bestaat. In de toelichting van het bestemmingsplan staat hierover het volgende: *“Het autobezit per huishouden alsmede de parkeerdruk worden periodiek gemonitord. Als in de toekomst uit monitoring blijkt dat de parkeerbehoefte anders is dan de toegepaste parkeernorm, kan passend voor Wilderszijde de norm worden bijgesteld. Zo kan de norm nog verder worden verlaagd indien de toename van fietsgebruik, OV-gebruik en/of gebruik van deelmobiliteit daar aanleiding voor geeft. De parkeernorm kan ook terug omhoog tot de reguliere parkeernorm worden bijgesteld om toch extra parkeren in de directe omgeving van de appartementencomplexen mogelijk te maken.”*

#### 3. Advies

De Provincie Zuid-Holland verzet zich niet tegen de realisering van woningen in het gebied tussen 48 en 55 Lden. Daarbij wordt wel verwacht de toekomstige bewoners goed geïnformeerd worden over de ligging ten opzichte van de luchthaven. De Provincie verzoekt de gemeente Lansingerland er op toe te zien dat bij de bouw en de inrichting van woningen rekening gehouden wordt met vigerende geluidsregels en -grenzen, en daarmee met de eisen die dit stelt aan de woningbouw. Wel dient opgemerkt te worden dat er nog geen (zicht op) een nieuw luchthavenbesluit voor Rotterdam The Hague Airport is. Daar

kan nu nog niet aan worden getoetst. Verder is rijksbeleid in de maak m.b.t. de cumulatie van geluid. Dit beleid verkeert in de zienswijzenfase; er is nog geen sprake van vastgesteld beleid. Ook hieraan kan nog niet worden getoetst.

#### **Beantwoording**

De gemeente Lansingerland zal erop toezien dat toekomstige bewoners goed geïnformeerd worden over de geluidbelasting in Wilderszijde ten gevolge van het luchtvaartverkeer. Bij de ontwikkeling van woningbouw en (maatschappelijke) voorzieningen zal voldaan worden aan de vigerende eisen ten aanzien van geluid.

#### **4. Advies**

De Provincie Zuid-Holland mist in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan een verwijzing naar het provinciale ruimtelijke kwaliteitsbeleid (kwaliteitskaart en richtpunten). Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit verordening).

#### **Beantwoording**

Een toets aan de kwaliteitskaart van de provincie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *1.2.12 Omgevingsdienst Haaglanden*

per mail op 13 november 2020 (I21.11601)

#### **1. Advies**

De Omgevingsdienst Haaglanden adviseert om het stikstofrapport te actualiseren met de nieuwe kengetallen voor 'schoon materieel'. De nieuwe kengetallen wijken sterk af van de actuele situatie na de AERIUS update van 15 oktober.

#### **Beantwoording**

Het stikstofrapport is geactualiseerd (d.d. 19 januari 2021). Hierbij zijn de nieuwe kengetallen voor schoon materieel gebruikt. Het aantal woningen dat per jaar gebouwd kan worden zonder de grens van 0,00 mol/ha/jaar te overschrijden is lager komen te liggen.

#### **2. Advies**

Bij het berekenen van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase worden volgens de Omgevingsdienst Haaglanden de lijnbronnen te ver doorgetrokken. Het is gebruikelijk om de lijnbronnen door te trekken tot de weg waarop het woonverkeer opgaat in het huidige verkeersbeeld.

#### **Beantwoording**

De gemeente Lansingerland heeft ervoor gekozen om dit niet aan te passen. De verkeersberekeningen uit het verkeersonderzoek zijn één op één overgenomen in het stikstofmodel; dit is meer een worst-case benadering in plaats van een tekortkoming in de berekening.

#### **3. Advies**

Voor het maken van een schatting van de emissie in de gebruiksfase dient er een AERIUS-berekening gemaakt te worden met de verwachte verkeersgeneratie van het aantal te realiseren woningen met als rekenjaar het jaar waarin al deze woningen gebruikt zullen worden.

#### **Beantwoording**

Dit is aangepast in de berekeningen. De verkeersgeneratie uit het verkeersonderzoek is gebruikt om gebruiksfase te berekenen. Dit is de verwachte verkeersgeneratie in 2030.

2030 is echter niet als rekenjaar gebruikt, maar 2021 (het jaar van besluitvorming). Hiermee ontstaat een worstcase scenario, omdat in 2021 emissiefactoren hoger zijn dan in 2030. Deze aanpak is ook beschreven in het stikstofonderzoek.

#### 4. Advies

De huidige situatie wordt volgens Omgevingsdienst Haaglanden in het stikstofrapport niet duidelijk toegelicht, i.e. het is onduidelijk of de huidige situatie een aanname is van het huidige verkeersbeeld van deze wegen.

##### **Beantwoording**

De huidige situatie is berekend met het verkeersmodel en als basis gebruikt voor de stikstofberekening.

#### 1.2.13 Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

Per mail op 9 oktober 2020 (T21.05899)

#### 1. Advies

De adviescommissie Detailhandel heeft begrip voor de wens om in de nieuwe woonwijk Wilderszijde te voorzien in detailhandel als onderdeel van het aanbod van (dagelijkse) voorzieningen. De adviescommissie spreekt ook haar waardering uit voor de wijze waarop de gemeente het gesprek is aangegaan met het lokale ondernemersveld, om te zoeken naar draagvlak. Echter, de gekozen schaal en maatvoering van de geprojecteerde detailhandel, zowel van de supermarkt (te klein) als van de overige winkelunits (te veel), is naar overtuiging van de adviescommissie niet levensvatbaar en zal in de nieuwe woonwijk leiden tot onaanvaardbare leegstand: de beoogde kleinschalige supermarkt zal door zijn specifieke karakter slechts een (te) beperkt deel van de bestedingen van de inwoners van Wilderszijde aan zich binden en is niet groot genoeg om als trekker voor de rest van het beoogde voorzieningencluster te functioneren. Dat is voor de adviescommissie de belangrijkste reden om tot een negatief advies te komen.

##### **Beantwoording**

In overleg met de adviescommissie is het voorzieningenprogramma en het DPO aangepast.

## 2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan “Wilderszijde” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die gewijzigd/verbeterd/geactualiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn aanpassingen doorgevoerd als gevolg van het niet toegekend krijgen van een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De wijzigingen zijn hieronder weergegeven en toegelicht. De wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen

#### 2.2.1 Percentages woningbouw categorieën

In het voorontwerpbestemmingsplan werd het programma woningbouw in Wilderszijde als volgt verdeeld: minimaal 25% sociale huurwoningen, minimaal 25% betaalbare woningen en maximaal 50% vrijesectorwoningen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast naar 40% betaalbaar

(waarvan 25% sociaal en 15% 'betaalbaar Lansingerland') en 60% vrijesectorwoningen waaronder 10% Bereikbare woningen (tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie).

### 2.2.2 *Bouwhoogtes*

De maximaal toegestane bouwhoogtes zijn voor een aantal bouwvlakken aangepast.

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn in Groenwijk drie bouwvlakken van maximaal 28 meter verlaagd naar een maximale hoogte van 15 meter.
- In Groenwijk geldt nu een maximale bouwhoogte van 21 meter voor 25% van de bouwvelden die ten westen van het diagonale fietspad liggen, en die als basis een maximale hoogte van 15 meter hebben.
- De grens van het bouwvlak van maximaal 28 meter dat ten oosten van het diagonale fietspad ligt en grenst aan de Boterdorpsweg, is naar het oosten verschoven. Dit bouwvlak is daarmee iets groter geworden.

### 2.2.3 *Watergang in het noorden van Wilderszijde*

Een watergang in het noorden van Wilderszijde is verwijderd van de verbeelding. Deze watergang liep parallel aan de Boterdorpsweg, net ten zuiden van de meest noordelijke bouwvelden. De locatie van deze watergang zorgde echter voor een inefficiënte verkaveling.

Het van de verbeelding weghalen van de watergang betekent niet dat er minder water in Wilderszijde gerealiseerd zal worden. In Wilderszijde zal nog steeds minstens 10% van het plangebied uit water bestaan. Op de verbeelding is 7,1% van dit water aangegeven. In de regels van het bestemmingsplan wordt geëist dat de resterende 2,9% nog gerealiseerd zal worden.

### 2.2.4 *Percentage groen hoofdstructuur en buurtgroen*

In het Masterplan Wilderszijde is als uitgangspunt opgenomen dat er circa 20% van het netto plangebied uit een groene hoofdstructuur moet bestaan en er daarnaast circa 11% groen in de bouwvelden gerealiseerd zal worden.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan stond dat minimaal 18% van het oppervlak van het netto plangebied van Wilderszijde moet bestaan uit groen. In het voorontwerpbestemmingsplan werden geen eisen gesteld ten aanzien van het buurtgroen in de bouwvelden.

De Gemeenteraad van Lansingerland is op 24 juni akkoord gegaan het vastleggen van een minimum van 18% (hoofdstructuur) groen van het netto plangebied en daar bovenop 9% (buurt) groen van het oppervlak van de bouwvelden. Deze oppervlaktes zijn als eis opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Op de verbeelding is al een gedeelte van het groen geborgd. Het resterende oppervlak is via de regels geborgd.

### 2.2.5 *Zoekgebied groen*

Er is een aantal aspecten aangepast ten aanzien van de functieaanduiding voor groen.

- In het voorontwerpbestemmingsplan was een functieaanduiding voor groen vanaf het centrale park richting het noorden aangegeven (ten oosten van het diagonale fietspad). Dit zoekgebied is weggehaald om meer vrijheid te hebben in het ontwerp van het centrale park.
- In het voorontwerpbestemmingsplan was ten westen van het centrale park een functieaanduiding voor groen aangegeven. Dit zoekgebied is vergroot. Het zoekgebied moet borgen dat er een groenstrook van het park richting het westen van het plangebied (en het Annie MG Schmidtpark) loopt.
- In het voorontwerpbestemmingsplan was een functieaanduiding voor groen aangegeven ten oosten van het centrale park. In het ontwerpbestemmingsplan is dit zoekgebied verkleind. De functieaanduiding diende om te borgen dat de groenstructuur doorloopt langs de noordelijke oever van de watergang die ten zuiden van het park ligt. Echter langs

deze watergang zal een openbare groene oever worden gerealiseerd en daarom loopt de groenstructuur sowieso door en is de functieaanduiding niet nodig.

#### 2.2.6 Zoekgebied voorzieningen

In het westen van Wilderszijde is het zoekgebied voor voorzieningen aangepast. Het zoekgebied loopt nu minder ver door richting het noorden, maar is richting het westen iets uitgebreid. Dit is een gevolg van voortschrijdend inzicht bij het opstellen van het landschaps- en stedenbouwkundig plan voor Wilderszijde.

#### 2.2.7 Het gebied rond grond- en loonwerkbedrijf Van der Spek

In de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was de toekomstige situatie rond Loon- en grondwerkbedrijf Van der Spek (gelegen aan Schiebroekseweg 20) nog niet correct in beeld gebracht. Na afstemming met de eigenaar van het bedrijf is in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan het toekomstige geluidsscherp opgenomen. Ten behoeve van efficiënter ruimtegebruik en inpassing van een beheerstrook in het groen is de watergang plaatselijk iets verschoven ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### 2.2.8 Groenstrook ten behoeve van zichtlijn op kerk Bergschenhoek

In het oosten van het plangebied loopt een fietspad vanaf Park de Polder richting het noorden. Dit fietspad loopt door woongebied heen. Ter hoogte van de centrale parkzone is het echter wenselijk om een zichtlijn op de kerk van Bergschenhoek te behouden. Ten behoeve hiervan is hier een groenstrook voorzien. Het fietspad zal hier dus door groen lopen, waardoor het zicht op de kerk niet belemmerd wordt door bebouwing.

#### 2.2.9 Gebiedsontsluitingsweg

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was een aanduiding voor de gebiedsontsluitingsweg opgenomen, die als een lus door Wilderszijde loopt. Deze aanduiding had een breedte van 30 meter, waarbinnen gevarieerd kon worden met een middenberm van tussen de 0 en 16 meter. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding aangepast. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat een middenberm van 16 meter breed niet overal gewenst is, omdat het geluid dat door autoverkeer veroorzaakt wordt, dan als gevolg heeft dat het profiel erg breed wordt omdat de eerstelijnsbebouwing een grote afstand tot de weg moet aanhouden. In het geval van een middenberm van 16 meter breed zou de ruimtereservering voor de weg dusdanig groot moeten zijn, dat een efficiënte verkaveling niet mogelijk zou zijn. Daarom is de breedte van de middenberm bij de toegangen tot de wijk teruggebracht. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de gebiedsontsluitingsweg nabij Waterwijk in een andere hoek aangelegd zal worden dan in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien was. De aanduiding voor de gebiedsontsluitingsweg is daarom ter plaatse aangepast. In Polderwijk is de aanduiding voor de gebiedsontsluitingsweg verschoven. In het voorontwerpbestemmingsplan was de aanduiding over de watergang gelegen. Het is echter niet de bedoeling dat er meer dan twee bruggen over deze watergang gerealiseerd worden.

#### 2.2.10 Watergangen

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal zaken aangepast betreffende de waterwegen.

- Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan waren alle hoeken van de watergangen recht gemaakt. Ten behoeve van een betere doorstroming zullen in de praktijk alle watergangen ronde hoeken hebben. Dit is daarom ook zo aangeduid op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan hadden enkele watergangen uitsparingen. Hierdoor liepen de watergangen niet overal recht. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze hoekjes eruit gehaald.

#### 2.2.11 Bestemming middelbare school Wolfert Lansing

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan was het bouwveld rond de middelbare school Wolfert Lansing aangeduid als zoekgebied voorzieningen. De school is echter al gerealiseerd en zodoende is het duidelijker om de school op een andere wijze te bestemmen. In het ontwerpbestemmingsplan is de school daarom de bestemming 'Maatschappelijk - School' toegekend. In de regels van het bestemmingsplan zijn de bepalingen die ook golden in het uitwerkings-/wijzigingsplan "Wilderszijde II, Voortgezet Onderwijs" overgenomen.

#### 2.2.12 Bouwveld grens naast HSL

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting te hoog is in sommige delen van Wilderszijde die naast de hogesnelheidslijn gelegen zijn. In Groenwijk wordt in bouwvlak 3 een geluidbelasting boven de maximaal toegestane geluidbelasting van 68 dB bereikt voor het gedeelte van het bouwvlak dat het dichtste bij de HSL gelegen is. Omdat bouwen met een dove gevel zoveel mogelijk vermeden wordt, is berekend op welke afstand van de HSL er (op verschillende hoogten) gebouwd kan worden zonder dat de geluidbelasting hoger is dan 68 dB. Op basis van deze berekening is bouwvlak 3 op voldoende afstand van de HSL geplaatst en qua maximale bouwhoogte verdeeld in twee bouwvlakken. Het bouwvlak (3B) dat het dichtste bij de HSL gelegen is mag maximaal 15 meter hoog gebouwd worden. In het andere bouwvlak (3A) mag maximaal 28 meter hoog gebouwd worden.

In de zuidwesthoek van het plangebied wordt een geluidbelasting van 71 dB gemeten. Dit ligt ook boven de maximaal toegestane geluidbelasting van 68 dB. In de regels van het bestemmingsplan is bouwen van geluidgevoelige objecten op een dergelijke locatie niet direct mogelijk gemaakt. Er is echter een afwijkingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en wethouders opgenomen, waarin zij geluidgevoelige objecten op deze locatie toe kunnen staan, mits er een dove gevel gerealiseerd wordt. Gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige objecten zijn wel direct toegestaan in het bestemmingsplan.

#### 2.2.13 Het gebied rond Schiebroekseweg 6 en 8

Op Schiebroekseweg 6 en 8 bevinden zich in totaal 15 paarden. De gemeente Lansingerland heeft geuronderzoek uit laten voeren dat onderzoekt in hoeverre de geur (veroorzaakt door de paardenstallen en de mestopslag) de woningen in het noordoosten van Wilderszijde bereikt. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een afstand van 50 meter tussen de geuremissiepunten en de woningen aangehouden moet worden. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is daarom een aanduiding voor een milieuzone opgenomen. Binnen deze zone mogen geen geluidgevoelige functies worden gebouwd (garages, bijgebouwen etc. mogen daarentegen wel).

#### 2.2.14 Groenstrook ten noorden van Wildersekade

Uit planschadeonderzoek is gebleken dat enige afstand tussen de woningen gelegen aan de Wildersekade en de nieuwe woningen in Wilderszijde gewenst is. Om deze afstand te waarborgen is ten noorden van de al bestaande watergang, een groenstrook vastgelegd.