

Woningbouwlocatie Treurniet

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bij het plan behorende stukken	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
2.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	9
2.2.2	<i>Programma</i>	9
2.2.3	<i>Ambitiedocument</i>	9
2.2.4	<i>Schetsplan</i>	12
2.2.5	<i>Ontsluiting en parkeren</i>	14
2.3	Juridische aspecten	15
2.3.1	<i>Inleiding</i>	15
2.3.2	<i>Bestemmingsmethodiek</i>	15
2.3.3	<i>Regels</i>	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Regionaal beleid	20
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.5	Conclusies	30
Hoofdstuk 4	Natuur en landschap	31
4.1	Kader	31
4.2	Onderzoek	32
4.3	Conclusie	33
Hoofdstuk 5	Water	34
5.1	Kader	34
5.1.1	<i>Europees en Rijksbeleid</i>	34
5.1.2	<i>Provinciaal beleid</i>	35
5.1.3	<i>Beleid waterbeheerder</i>	35
5.1.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	36
5.2	Onderzoek	37
5.3	Conclusie	42
Hoofdstuk 6	Archeologie en cultuurhistorie	43
6.1	Archeologie	43
6.1.1	<i>Kader</i>	43

6.1.2	<i>Onderzoek</i>	43
6.1.3	<i>Conclusie</i>	45
6.2	Cultuurhistorie	45
6.2.1	<i>Kader</i>	45
6.2.2	<i>Onderzoek</i>	46
6.2.3	<i>Conclusie</i>	48
Hoofdstuk 7	Milieu	49
7.1	Algemeen	49
7.2	M.e.r.-beoordeling	49
7.3	Bodemkwaliteit	49
7.3.1	<i>Kader</i>	49
7.3.2	<i>Onderzoek</i>	50
7.3.3	<i>Conclusie</i>	50
7.4	Akoestische aspecten	50
7.4.1	<i>Kader</i>	50
7.4.2	<i>Onderzoek</i>	51
7.4.3	<i>Conclusie</i>	51
7.5	Luchtkwaliteit	51
7.5.1	<i>Kader</i>	52
7.5.2	<i>Onderzoek</i>	52
7.5.3	<i>Conclusie</i>	53
7.6	Milieuzonering	54
7.6.1	<i>Kader</i>	54
7.6.2	<i>Onderzoek</i>	54
7.6.3	<i>Conclusie</i>	56
7.7	Externe veiligheid	56
7.7.1	<i>Kader</i>	56
7.7.2	<i>Onderzoek</i>	56
7.7.3	<i>Conclusie</i>	57
7.8	Bezonning	57
7.8.1	<i>Kader</i>	57
7.8.2	<i>Onderzoek</i>	57
7.8.3	<i>Conclusie</i>	58
7.9	Overige belemmeringen	58
7.10	Duurzaamheid	61
7.10.1	<i>Kader</i>	61
7.10.2	<i>Afweging en conclusie</i>	61
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	62
8.1	Economische uitvoerbaarheid	62
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8.3	Handhavingsaspecten	64
Hoofdstuk 9	Procedure	65
9.1	Vorbereidingsfase	65
9.2	Ontwerpfase	66
9.3	Vaststellingsfase	66

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig ambitiedocument, d.d. 28 januari 2014
Bijlage 2	Mer-aanmeldnotitie, Rho Adviseurs voor leefruimte, d.d. 19 april 2018
Bijlage 3	Mer-beslissing gemeente Lansingerland, d.d. 1 juni 2019
Bijlage 4	Schetsplan Locatie Treurniet, Van Wilsum Van Loon, d.d. 10 juli 2018
Bijlage 5	Memo omtrent paardenhouderij, DCMR, d.d. 18 juli 2018
Bijlage 6	Brief aan de commissie Ruimte, d.d. 18 september 2018
Bijlage 7	Duurzaamheidsmaatregelen, 13 december 2018
Bijlage 8	Aanvullend onderzoek veldinventarisatie vleermuizen en vogels, Adviesbureau Mertens, d.d. februari 2019
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 2 maart 2020
Bijlage 10	Bezonningsstudie, KuiperCompagnons, d.d. 17 februari 2020
Bijlage 11	Bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer, d.d. 21 augustus 2014 (incl. oplegnotitie actualiserend onderzoek d.d. 16 april 2021)
Bijlage 12	Milieuonderzoek Slagerij de Rooij, KWA bedrijfsadviseurs, d.d. 13 februari 2020
Bijlage 13	Integraal advies DCMR inzake milieuaspecten in het plan, d.d. 25 februari 2020
Bijlage 14	Geohydrologische studie Treurniet, Royal Haskoning, d.d. 17 februari 2020
Bijlage 15	Onderzoek stikstofdepositie, Rho Adviseurs voor de leefruimte, d.d. 24 oktober 2019, (inclusief oplegnotitie d.d. 12 april 2021)
Bijlage 16	Nota inspraak en overleg (incl. staat van wijzigingen)
Bijlage 17	Onderzoek afwatering hemelwater omgeving locatie Treurniet, Royal Haskoning, d.d. 20 oktober 2020
Bijlage 18	Contra-onderzoek: Invloed akoestisch ruimtebeslag Gildeslager Jan de Rooij op woningbouwlocatie Treurniet, Adromi Groep, d.d. 21 december 2020 (inclusief beoordeling DCMR)
Bijlage 19	Verkeersnotitie Berkel Centrum West, SWECO, d.d. 25 april 2018
Bijlage 20	Verkeersonderzoek Berkel Centrum Oost, Gemeente Lansingerland, d.d. 3 juli 2019
Bijlage 21	Nota van beantwoording zienswijzen (incl. staat van wijzigingen)
Bijlage 22	Vooroverlegreactie, zienswijze en toetsingsadvies Hoogheemraadschap van Delfland

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Rodenrijseweg 7-9 in Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland) bevindt zich het mengvoederbedrijf Treurniet. Nu het bedrijf haar activiteiten grotendeels heeft gestaakt wordt een groot deel van de bedrijfsopstallen gesloopt, met uitzondering van de maalderij (het karakteristieke gebouw langs de Rodenrijseweg). Vanuit de gemeente en ontwikkelaar is de wens uitgesproken het gebied in te vullen met woningbouw. Middels de herontwikkeling van de maalderij en het toevoegen van twee appartementengebouwen op het perceel worden in totaal maximaal 34 appartementen gerealiseerd. Onder de nieuwe appartementengebouwen wordt een parkeergarage aangelegd.

Deze ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

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

Overigens wordt expliciet verwezen naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen' in bijlage 21. In deze nota wordt uitgebreid stilgestaan bij de onderwerpen (en zorgen) die door de omwonenden in de loop van de procedure en met name in hun zienswijzen naar voren zijn gebracht. In de nota wordt ook duidelijk hoe bij de vaststelling van dit bestemmingsplan met die onderwerpen en zorgen rekening is gehouden.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rodenrijseweg 7-9, nabij het centrum van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Laan van Romen aan de noordoostzijde;
- bestaande woonbebouwing aan de Willem-Alexanderlaan aan de zuidoostzijde;
- bestaande woonbebouwing met tuinen aan de zuidwestzijde; en
- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde.

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



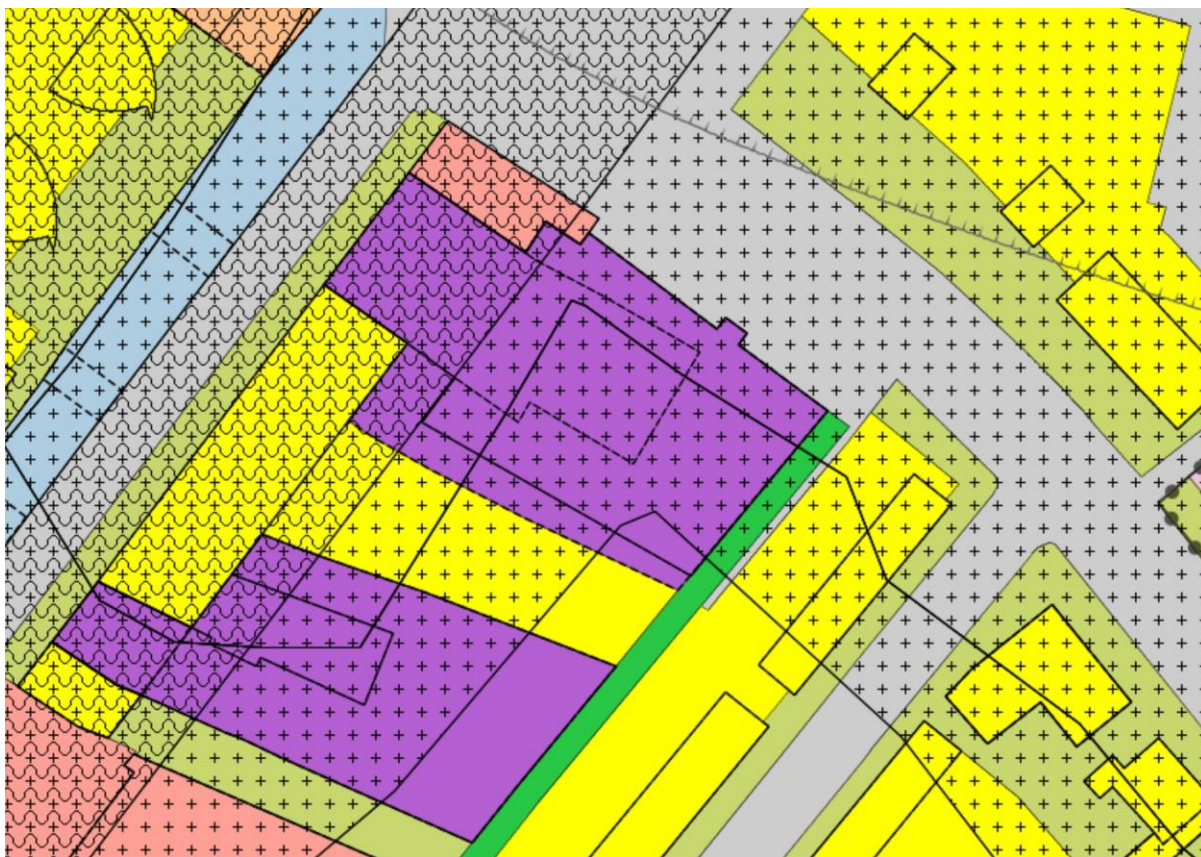
Afbeelding 1.1 ligging en begrenzing plangebied

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs"

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert, totdat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs", dat op 15 april 2013 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Naast algemene bedrijvigheid uit ten hoogste milieucategorie 2, is op dit perceel - vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoedersbedrijf' - tevens een mengvoederbedrijf toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 4.1. Op het terrein ligt een groot bouwvlak. In een groot deel van het bouwvlak (het voorste deel, langs de Rodenrijseweg) zijn bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 19 meter toegestaan. Het andere deel van het bouwvlak (het achterste deel) kent een maximale bouwhoogte van 8 meter. Tevens zijn voor het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' van kracht. Afbeelding 1.2. geeft een uitsnede weer van de verbeelding.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' (het plangebied omvat globaal het meest noordelijk, paars gekleurde perceel)

Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland"

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland", vastgesteld op 30 maart 2017, van kracht. In deze parapluherziening zijn voor heel Lansingerland de actuele parkeernormen (zoals bepaald in de Nota Parkeren en Nota Parkeernormen Lansingerland uit 2014) via een voorwaardelijke verplichting van toepassing verklaard.

Strijdigheid met de voorgaande bestemmingsplannen

De beoogde woningbouw past functioneel en qua bouwvlak niet binnen de mogelijkheden van het voorgaande plan "Centrum Berkel en Rodenrijs".

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het bedrijf Treurniet Mengvoeders heeft een markante zichtlocatie direct ten zuiden van het centrum van Berkel en Rodenrijs. Het plangebied is gelegen aan het kenmerkende historische lint, de Rodenrijseweg in Berkel en Rodenrijs. Aan de achterzijde loopt het perceel door tot de woningen aan de Willem-Alexanderlaan. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Laan van Romein. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 5 Slagerij Jan de Rooij. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op het adres Rodenrijseweg 9 een karakteristiek woonhuis, dat ooit bij het bedrijfsperceel hoorde (maar reeds een woonbestemming heeft).

Aan het lint bevindt zich het meest in het oog springende gebouw: de maalderij. Het pand is in 1931 gebouwd en heeft een basishoogte van circa 12 meter. Afbeelding 2.1 geeft een impressie weer van de bestaande situatie.



Vanaf de Rodenrijseweg



Vanaf het kruispunt, zijde Gemeentewerf



Vanaf het kruispunt, zijde Herenstraat



Vanaf de Laan van Romein

Afbeelding 2.1: impressie bestaande situatie

De productie van het bedrijf is beëindigd. Besloten is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Treurniet tot woningbouw, waarbij wordt ingezet op het behoud van de maalderij.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Aanleiding en doel

De beëindiging van de (voorheen zware) bedrijfsactiviteiten op deze locatie biedt de gelegenheid deze locatie te herontwikkelen en de (potentiële) overlast van een bedrijf op deze locatie te beëindigen en in de toekomst te voorkomen. Enerzijds door een nieuwe functie te geven die passend is bij de direct omliggende functies: de woonfunctie. Anderzijds door de bestaande fabrieksbebouwing te vervangen door nieuwe meer eigentijdse bebouwing. Daarbij geldt het behoud van de maalderij aan de Rodenrijseweg als uitgangspunt, omdat dit gebouw als markant element is ingebed in het lint. Hiertoe wordt een uiterste inspanning geleverd.

2.2.2 Programma

Middels de herontwikkeling van de maalderij en het toevoegen van twee appartementengebouwen op het perceel worden in totaal maximaal 34 appartementen gerealiseerd. Het programma is onder te verdelen in:

- 15 woningen in de maalderij;
- 11 woningen in het middelste appartementengebouw;
- 8 woningen in het laatste blok aan de Willem-Alexanderlaan.

In de maalderij worden onder andere starterswoningen gerealiseerd. De overige woningen in het plan zijn woningen in het midden en duurdere segment. Onder de nieuwe appartementengebouwen wordt een parkeergarage aangelegd.

2.2.3 Ambitiedocument

Ambitiedocument

In januari 2014 heeft het college van Lansingerland een stedenbouwkundig ambitiedocument vastgesteld. Het ambitiedocument (Bijlage 1) is nadrukkelijk geen formeel toetsingskader, maar bevat richtlijnen voor een goede inpassing van woningbouw op deze locatie. Bij de beoordeling van plannen staat centraal of sprake is van een stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar initiatief. In het ambitiedocument is de volgende afbeelding (2.2) met ruimtelijke uitgangspunten opgenomen.



Afbeelding 2.2: uitsnede kaart ruimtelijke uitgangspunten uit Ambitiedocument locatie Treurniet

De belangrijkste richtlijnen uit het ambitiedocument zijn als volgt:

Maalderij

Het ambitiedocument benoemt het behoud van de maalderij als randvoorwaarde voor de herontwikkeling van het perceel (afbeelding 3.8). Om te voorkomen dat dit historische, markante en herkenbare pand zonder nader toetsmoment (gedeeltelijk) wordt gesloopt of verbouwd, heeft het college in januari 2014 de maalderij een vooraanwijzing als gemeentelijk monument gegeven. Dat betekent dat voor de maalderij een sloopverbod geldt, en dat verbouwing enkel mogelijk is in overleg met de gemeentelijke Commissie cultureel erfgoed. Een uitgebreide juridische regeling in dit bestemmingsplan is dus niet benodigd. De Erfgoedcommissie heeft een adviserende rol bij de transformatie van de maalderij naar woningbouw. Het college van burgemeester en wethouders beslist uiteindelijk op de aanvraag van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 2.3: Locatie gezien vanaf het kruispunt, zijde Gemeentewerf

Op het dak mag, mits terugliggend van de dakranden, een modern vormgegeven en gematerialiseerde opbouw van 2 verdiepingen gerealiseerd worden. De achterliggende gedachte hierbij is dat met een afwijkende moderne opbouw ook de maalderij meer benadrukt wordt in het straatbeeld. In het ambitiedocument staat dat het volume van de opbouw 3 meter terugliggend dient te zijn vanaf de Rodenrijseweg. Deze maat is voor interpretatie vatbaar. In het ambitiedocument is niet specifiek omschreven of het gaat om 3 meter uit de dakrand van de maalderij of 3 meter vanaf de rijbaan/hart van de weg. De essentie is dat de opbouw terugliggend van de dakranden wordt gesitueerd.

Nieuwbouw

De overige fabrieksgebouwen worden gesloopt bij een herontwikkeling van het perceel. Daar mag nieuwbouw worden gerealiseerd. Het gehele beeld van de ontwikkeling dient een aanvulling op het woonmilieu aan de rand van het centrum te zijn, met een navenante uitstraling die een waardevolle toevoeging biedt aan de Laan van Romen. De uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn als volgt:

Rooilijn Laan van Romen

Het bestaande profiel van de Laan van Romen is behoorlijk breed. Het is wenselijk dat dit een breed profiel blijft en dat groen aan de voorzijde op het perceel wordt toegevoegd. De rooilijn ligt daarom ter hoogte van het bestaande pand van de slager en de zijkant van de woningen aan de Willem-Alexanderlaan.

Behouden openheid en ruimte

Op de afbeelding in het ambitiedocument is indicatief aangegeven dat op twee plekken de openheid behouden dient te blijven. Het gaat om het vrijhouden van een ruimte achter de maalderij, zodat het solitaire karakter van de maalderij behouden blijft. Daarnaast is ten behoeve van openheid en ruimte aan de Laan van Romen een tweede doorkijk gewenst. Het ambitiedocument noemt voor deze plekken een maat van circa 15 meter.

Bebouwingsgrenzen en bouwhoogte

De nieuwbouw dient op tenminste 3 meter van de omliggende perceelsgrenzen geplaatst te worden. De nieuwbouw mag niet hoger zijn dan de bestaande maalderij (ca. 12 meter). De hoogte van de bebouwing aan de Laan van Romen moet aflopen in de richting van de Willem Alexanderlaan. Hier is de maximale hoogte 2 lagen met kap of terugliggende derde laag. Een derde laag met een kap of terugliggende vierde laag is ook toegestaan, maar dient dan tenminste 10 meter van de erfgrans gepositioneerd te zijn. De bestaande bomen in de groenstrook aan de achterzijde van de Willem-Alexanderlaan blijven behouden.

Binnenterrein en parkeren

Het binnenterrein dient een groene uitstraling te krijgen. Voorkomen moet worden dat het terrein volledig bestraat wordt en als parkeerplaats gaat dienen.

2.2.4 Schetsplan

In juli 2018 (Bijlage 4) is een schetsplan opgesteld voor de locatie Treurniet. Op basis van dit schetsplan zijn de bouwvlakken en bouwvolumes in dit bestemmingsplan bepaald. Onderhavig bestemmingsplan wijkt op een aantal onderdelen af van de richtlijnen uit het ambitiedocument. Van belang is dat dit bestemmingsplan een kader biedt voor een stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar initiatief op deze locatie. In de Nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage 21) is een nadere toelichting gegeven op de afwijkingen ten opzichte van het ambitiedocument. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer een bouwplan uitwerken. Een impressie van het schetsplan is opgenomen in afbeelding 2.4 t/m 2.6.



Afbeelding 2.4: Locatie gezien vanaf de Laan van Romen



Afbeelding 2.5: Locatie gezien vanaf het kruispunt, zijde Gemeentewerf



Afbeelding 2.6: Plattegrond schetsplan

Nieuwbouw

Het bestemmingsplan staat voor de nieuwbouw een volume toe dat past op de locatie en aansluit op de omgeving. De bebouwing wordt georiënteerd op de Laan van Romen aan de noordzijde en vormt een duidelijk gezicht naar de straat met terrassen en balkons. De nieuwbouw bestaat uit twee volumes die door een glazen tussenlid (atrium) met elkaar verbonden kunnen worden. Doordat de nieuwbouw van de Laan van Romen af ligt ontstaat een groene voorruimte, die als zodanig ingericht wordt. Een groene inpassing van de nieuwbouw wordt met behulp van een landschapsarchitect nader uitgewerkt.

De nieuwbouw voegt zich in de bestaande situatie doordat de hoogte getrapt oploopt vanaf de woningen aan de Willem-Alexanderlaan richting de maalderij. Het deel dat grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Willem-Alexanderlaan bestaat uit maximaal twee lagen met een derde terugliggende laag. De hoogte daarvan is vergelijkbaar met de woningen aan de Willem-Alexanderlaan en overzijde van de Laan van Romen (2 lagen met kap). Het middelste blok mag uit drie lagen bestaan. Zo loopt de hoogte richting de maalderij op, maar blijft de nieuwbouw als geheel ondergeschikt aan de maalderij.

Ruimtelijke opbouw maalderij

Het bestemmingsplan staat een opbouw van 1 bouwlaag toe op de maalderij. Het totaal aantal bouwlagen komt daarmee op 5. De maximale bouwhoogte bedraagt 17 meter. Vanuit ruimtelijke optiek wordt dit aanvaardbaar geacht. Het ontwerp voor de opbouw wordt na vaststelling van het bestemmingsplan uitgewerkt. Het ontwerp zal ter advisering worden voorgelegd aan de erfgoed- en welstandscommissie.

Afstanden en hoogtes

De afstand van de bovengrondse nieuwbouw tot de omliggende perceelsgrenzen bedraagt minimaal circa 12 tot 15 meter tot het perceel Rodenrijseweg 11 (uitgezonderd 3 balkons) en minimaal 9 meter tot de percelen aan de Willem-Alexanderlaan. Op het binnenterrein is de ruimte achter de maalderij vrij van bebouwing en ligt de bebouwing ruimschoots verder dan 3 meter uit de erfgrens.

Het bestemmingsplan staat de volgende bouwhoogtes toe:

- 17 meter ter plaatse van de bestaande maalderij;
- 12,5 meter ter plaatse van het middelste appartementengebouw, met aan de randen maximaal 9,5 meter;
- en 9,5 meter ter plaatse van het appartementengebouw aan de Willem-Alexanderlaan, met aan de randen maximaal 6,5 meter.

Bij het bepalen van de bouwhoogte is tevens rekening gehouden met nadere uitwerking van de daken en dakranden (sedumdaken, afwerking, etc.). Op de lagere delen van het appartementengebouw zijn ter plaatse van de aanduiding 'dakterras' tevens dakterrassen toegestaan.

De bouwhoogte in dit bestemmingsplan is vrijwel overal lager dan de maximale toegestane bouwhoogte in het voorgaande bestemmingsplan. De voorliggende transformatie vormt geen aanleiding om anders over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die toegestane hoogte te denken. In het kader van de vergunning voor bouwen en de vergunning op grond van de Erfgoedverordening zal worden getoetst hoe binnen die toegestane hoogte een voor het monument aanvaardbare dakopbouw kan worden gekomen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 6.2.

Op het binnenterrein is de ruimte achter de maalderij vrij van bebouwing en ligt de bebouwing ruimschoots verder dan 3 meter uit de erfgrens.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een verkeersveilige ontsluiting. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het niet toegestaan via de Rodenrijseweg uit te rijden, zodat al het verkeer via de Laan van Romen het terrein dient te verlaten. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de maalderij. Deze plekken kunnen weliswaar via de Rodenrijseweg (via de inrit) en via de Laan van Romen (doorgang via de garage) worden bereikt, maar het uitrijden geschiedt uitsluitend via de Laan van Romen.

In het schetsplan van juli 2018 was een ontsluiting bedacht over het perceel Rodenrijseweg 5 naar de Laan van Romen. Vanwege uitbreidingsplannen van Slagerij de Rooij is ontsluiting via dit perceel niet mogelijk en wordt de ontsluiting volledig op het perceel van de maalderij gerealiseerd. Om die reden is het perceel aan de Rodenrijseweg 5 buiten de contouren van dit bestemmingsplan gelaten.

Verkeersafwikkeling

Uitgaande van een (*worst-case*) verkeersgeneratie van 7 mvt/etmaal per woning bedraagt de verkeersgeneratie van het plan 238 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). In en rond het centrum van Berkel en Rodenrijs zijn en worden verschillende maatregelen getroffen om de verkeerssituatie te verbeteren. Deze maatregelen zijn er vooral op gericht om de relatief hoge intensiteiten op de wegen langs de oude linten (zoals de Rodenrijseweg) te verlagen. Zo is er een beweegbare paal aangebracht in de Herenstraat ten noorden van het plangebied, waardoor tijdens een deel van de dag geen sprake meer is van een doorgaande noord-zuid verbinding. Ook is de maximale snelheid op de wegen rondom het plangebied (waaronder de Rodenrijseweg en de Laan van Romen) teruggebracht tot 30 km/u-weg. De ontsluitende verkeersstructuur heeft voldoende capaciteit om het beperkte extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen op een goede en veilige manier af te wikkelen.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat ten opzichte van de vigerende planologische situatie, in de nieuwe situatie een betere verkeerssituatie ontstaat door het wegvallen van (zwaar) vrachtverkeer van en naar de inrichting. In het onderzoek dat ten grondslag lag aan de milieuvergunning van het bedrijf, blijkt dat sprake was van 59 vrachtwagens en 116 personenwagens (in totaal 350 mvt) per etmaal.

Parkeerbalans

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de actuele parkeernormen. Het in te dienen bouwplan dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit is vastgelegd in de Regels. Uitgaande van 34 woningen, is sprake van een parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in het aantal benodigde plekken.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke modelplanregels (versie 3.6.), met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling mogelijk te maken van het perceel van Treurniet. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van maximaal 34 appartementen waarvan 15 in de maalderij.

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

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vanwege de grote hoogteverschillen in het plangebied zijn voor het begrip 'peil' ter verduidelijking bouw- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Deze regeling wordt hieronder toegelicht. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Begripsbepaling 'Peil'

Gezien de grote hoogteverschillen in het plangebied, en de daarmee gepaard gaande beoogde egaliseringswerkzaamheden, zijn in voorliggend bestemmingsplan twee verschillende hoogtevlakken aangewezen. Daarmee worden de maximale bouwhoogten binnen het plangebied gerefereerd aan het peil ter plaatse, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee verschillende (bestaande) hoogten van het maaiveld. Deze zijn op de verbeelding aangegeven. Het eerste vlak betreft de gronden ter plaatse van de bestaande maalderij (exclusief uitbouwen). De hoogte van het bestaande maaiveld is hier -2,00 m NAP. De toegestane nieuwbouw wordt hier vanaf deze hoogte gerekend. Het tweede vlak betreft het overige deel van het plangebied. Het peil waaraan hier wordt gerefereerd, betreft de bestaande hoogte van het maaiveld ter plaatse van de huidige inrit vanaf de Laan van Romen, te weten -2,74 m NAP. Onderstaande afbeelding 2.7 geeft dit weer.



Afbeelding 2.7. Peilgebieden 1 en 2 in het plangebied. De meetpunten zijn rood omcirkeld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Tuin

De bestemming Tuin geldt voor de gronden vóór de voorgevelrooilijn van de nieuw te realiseren appartementengebouwen, dus aan de zijde van de Laan van Romen. Vergelijkbaar aan de regeling voor voortuinen bij woningen, geldt voor deze gronden een beperkte mogelijkheid voor het realiseren van bebouwing. De regeling is uiteraard wel afgestemd op de omstandigheid dat hier sprake is van een appartementengebouw met een ondergrondse parkeergarage. Dat leidt ertoe dat op een deel van deze gronden een ondergrondse parkeergarage (incl. entree) kan worden gerealiseerd. In de overige planregels is geborgd dat het dak van de parkeergarage groen wordt uitgevoerd.

Wonen

Voor de gronden waar de appartementen mogen worden gerealiseerd, alsmede ter plaatse van de maalderij, is de eindbestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. De maximale bouwhoogten zijn per bouwblok (of gedeelte daarvan) vastgelegd in de regels. Hetzelfde geldt voor het maximum aantal wooneenheden. Aan de maalderij is een aanduiding toegekend, namelijk de 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol'. In de regels is een sloopverbod opgenomen. De plaats van het atrium is aangegeven middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – atrium'; hier is uitsluitend een atrium toegestaan. De bouwhoogte van de bebouwing dient te worden gerefereerd aan het peil zoals aangegeven middels de specifieke bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - peil 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - peil 2'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin', die is ingetekend aan de oost- en zuidzijde, zijn geen

bijgebouwen en overkappingen toegestaan, en zijn parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan. Om een goed woon- en leefklimaat richting de omgeving te waarborgen, is de genoemde aanduiding opgenomen waarmee deze voorzieningen hier expliciet worden uitgesloten. De balkons bij de nieuwe bouwblokken zijn buiten het bouwvlak gelegen (en aan de zijde van de Laan van Romen ook buiten de woonbestemming, namelijk in de tuinbestemming). Balkons zijn tot een diepte van maximaal 2,5 m toegestaan, behalve langs de zijde richting de Willem-Alexanderlaan. De ondergrondse parkeergarage is ook in deze bestemming voorzien van een specifieke aanduiding. Bij de aanleg van deze parkeergarage mogen geen onevenredig nadelige effecten optreden ten aanzien van de waterhuishouding. De locaties op de nieuwe appartementengebouwen waar dakterrassen mogelijk zijn, zijn specifiek aangeduid. Hier is, bij het gebruik als dakterras, tevens een hekwerk met een hoogte van maximaal 1,20 m toegestaan. Het parkeerterrein achter de maalderij is voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Op de overige gronden binnen deze bestemming is maaiveldparkeren niet toegestaan. Tot slot is bepaald dat ten aanzien van geur en geluid een goed woon- en leefklimaat moet worden aangetoond voor zowel de toekomstige woningen, als de naastgelegen slagerij op het perceel aan de Rodenrijseweg 5. De bedrijfsvoering van de slagerij op het perceel Rodenrijseweg 5 mag niet worden geschaad en ten behoeve van de slagerij mag er in het plangebied - aangrenzend aan zijn gronden - een technische ruimte worden gerealiseerd.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn bedoeld ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. Het betreft een klein deel van de gronden in het meest noordelijke deel van het plangebied. Grondverstorende werkzaamheden zijn hier alleen toegestaan als de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Waterstaat - Waterkering

Op basis van de actuele legger van het hoogheemraadschap van Delfland zijn de gronden langs de Rodenrijseweg - die een waterkerende functie heeft - voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hier zijn grondverstorende werkzaamheden alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen dat gedogen. Geregeld is dat bestaande bouwwerken, inclusief hun funderingen, mogen worden behouden en/of vervangen. Andere grondverstorende werkzaamheden zijn alleen toegestaan als de waterstaatsbelangen dat gedogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten. Onder de overige regels in artikel 12 zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waaronder de wijzigingsbevoegdheid die het College de mogelijkheid biedt toe te staan dat de maalderij wordt gesloopt, indien onverhoopt zou blijken dat transformatie van de maalderij financieel, technisch of anderszins niet mogelijk blijkt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Barro

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt 34 appartementen mogelijk. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een deel van de appartementen worden starterswoningen. Deze appartementen worden gerealiseerd in de maalderij en zijn bestemd voor mensen (met name jongeren) met een laag middeninkomen waar zowel landelijk, als ook in Lansingerland een zeer grote vraag naar is. De overige woningen in het plan zijn woningen in het midden en duurdere segment.

De ontwikkeling draagt bij aan de regionale woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 3.2. Daarbij is het woningbouwprogramma regionaal afgestemd en voldoet daarmee aan de eerste voorwaarde van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Laddertoets is nader uitgewerkt onder paragraaf 3.3.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan de tweede voorwaarde van de Ladder.

3.2 Regionaal beleid

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Begin 2018 hebben veertien gemeenten, woningcorporaties en de provincie Zuid Holland een akkoord ondertekend omtrent het woonbeleid: het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030. De gemeenten, waaronder Lansingerland, van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. Ook zetten zij zich samen met woningcorporaties in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio.

In het Regioakkoord maken de partners afspraken omtrent de gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt tot 2030 en de wijze waarop deze ontwikkelingen worden gerealiseerd. Tevens wordt in het Regioakkoord aangegeven op welke wijze deze ontwikkelingen zullen worden gemonitord en er wordt uitgesproken dat er, zo nodig, zal worden bijgestuurd.

De regionale doelen zijn vastgesteld en de afspraken laten zien welke bijdrage iedere gemeente daaraan levert. In de periode tot 2030 worden zo voldoende woningen gerealiseerd en daarnaast wordt de sociale woningvoorraad beter verspreid. Ook ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de corporatiewoningen zijn aanvullende afspraken gemaakt. In nieuwe plannen na 2020 moet worden aangetoond dat de sociale doelgroep voldoende wordt gehuisvest. De provincie Zuid-Holland gaat hier op sturen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat gemeenten en corporaties naast de woningbouwopgave nog andere forse opgaven op het gebied van wonen hebben, zoals de kwaliteit van de voorraad en verduurzaming, met in het bijzonder de energietransitie.

Cijfermatige ambities en kaders

De beweging naar meer balans in de regio op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid is stevig ingezet. Uit de opgestelde richtinggevendende modelmatige en rekenkundige rapporten blijkt onder meer dat de niet-sociale voorraad binnen de regio tot 2030 met 68.400 moeten toenemen. Per saldo zal de totale woningvoorraad tot 2030 met 53.700 moet toenemen om de verwachte huishoudensgroei op te vangen en voldoende doorstroming te realiseren. De streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen in de periode 2018 tot 2030 te bewerkstelligen.

Conclusie

Door de nieuwbouw van starterswoningen en het inzetten op doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland past de ontwikkeling binnen de regionale doelstelling waarbij sprake is van een grote woningbouwopgave en inzetten op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Bij het achterlaten van een zelfstandige sociale huurwoning in Lansingerland krijgen personen met een laag middeninkomen voorrang bij de toewijzing van de starterswoningen in voorliggend plan. Het beleid van de regio vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. 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 in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

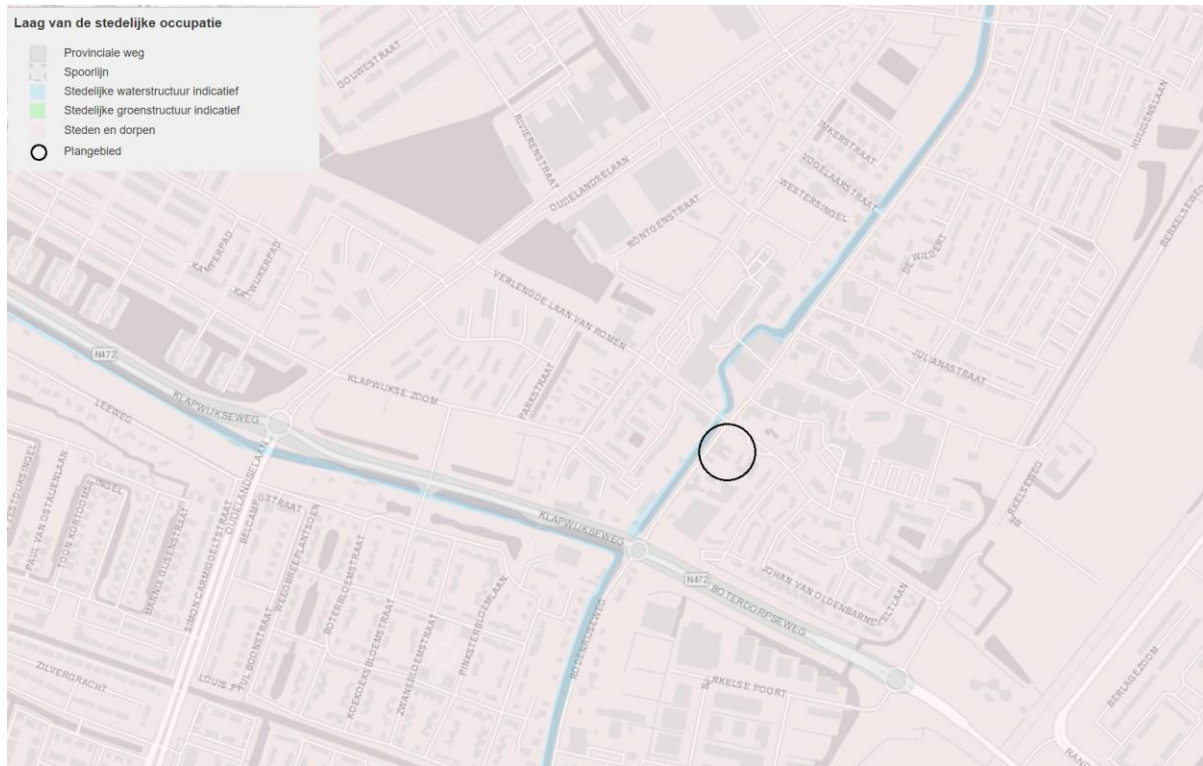
Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Afbeelding 3.1: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie (het plangebied is zwart omcirkeld).

Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' en aangemerkt als 'steden en dorpen'. De provincie stelt hierbij dat het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus.

Voor steden en dorpen zijn de volgende relevante richtpunten benoemd:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische warden in en rond het plangebied. De maalderij blijft behouden en blijft een dominant, beeldbepalend object. De structuur van het lint blijft hierdoor in tact. Het hoogteaccent valt samen met het bestaande volume van de maalderij en de huidige bebouwingsstructuur op het perceel. De huidige bedrijfspanden worden gesloopt en de nieuwe appartementengebouwen worden groen ingepast, met aandacht voor het watersysteem ter plaatse. Met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming en de ontwikkeling van woningen wordt voorzien in een actuele maatschappelijke behoefte en verbetering van de leefbaarheid voor omwonenden.

Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Provinciale opgaven

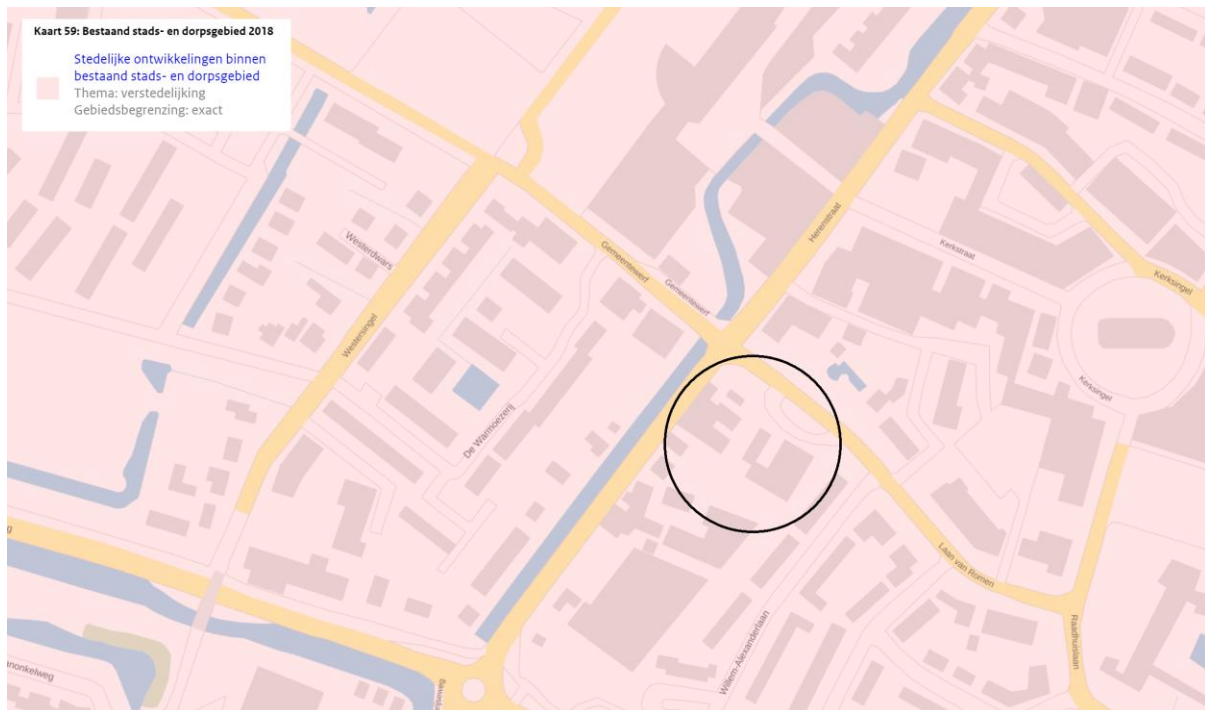
Ruimte en verstedelijking

Vast te stellen, d.d. 30 september 2021

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 27 juni 2018 hebben Provinciale Staten een wijziging in de Verordening Ruimte vastgesteld, waarbij de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking is geschrapt en is vervangen door een verwijzing naar de rijksladder (zie paragraaf 3.1). De provincie heeft ervoor gekozen wel een verwijzing op te nemen, om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te benadrukken. De provincie vindt toepassing van de ladder van groot belang en ziet er dus op toe bij de beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.



Afbeelding 3.4: uitsnede kaart 59 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2018', Omgevingsvisie Zuid-Holland (de globale ligging van het plangebied is zwart omcirkeld).

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.4). Doordat het plan inspeelt op de doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland en daarnaast voldoet aan de landelijke trend van voldoende betaalbare woningen (voor lage middeninkomens) en gelijkvloerse woningen voor ouderen/kleine huishoudens, is het plan in lijn met het rijksbeleid. Zoals afgesproken in het Regioakkoord stuurt de provincie Zuid-Holland op het bijdragen aan de huisvesting van de sociale doelgroep. Een deel van de appartementen in deze ontwikkeling zullen starterswoningen worden. Deze woningen zijn bestemd voor mensen (met name jongeren) met een laag middeninkomen waar zowel landelijk als ook in Lansingerland een zeer grote vraag naar is.

Naast nieuwbouw van sociale woningen richt de gemeente zich ook op het bevorderen van doorstroming vanuit sociale huurwoningen in Lansingerland. Ruim 20% wordt hiervan bewoond door mensen met een hoger inkomen. Het betreft vaak lage middeninkomens die moeilijk een stap verder kunnen maken. Bij het achterlaten van een zelfstandige sociale huurwoning in Lansingerland krijgen deze personen voorrang bij de toewijzing van de starterswoningen in deze ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling. Het plan past binnen de kaders van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden hiermee niet tot strijd met het Omgevingsbeleid Zuid-Holland en komen juist overeen met de beleidsmatige uitgangspunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

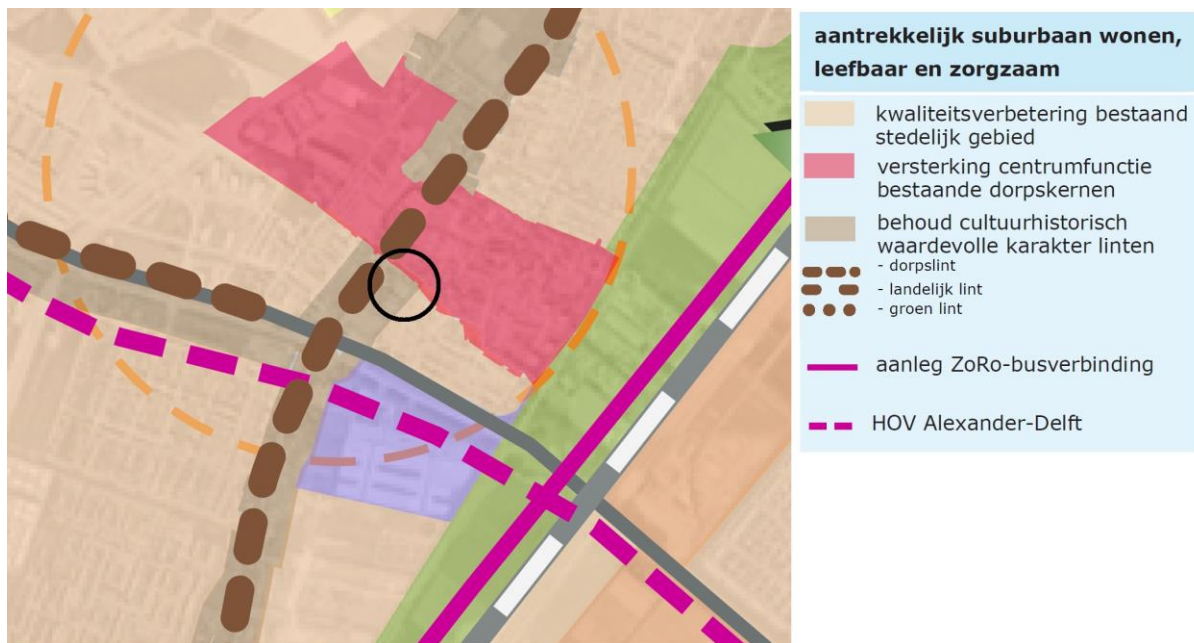
- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noord-west 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 kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied (zie afbeelding 3.4). Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgangspunt van de ontwikkeling is de herbestemming van de maalderij en de verdichting van het bestaand stedelijk gebied. In totaal worden 34 woningen gerealiseerd met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De woningen sluiten aan op de markt en de bestaande structuren. Op deze manier worden de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek, de kern van Berkel en Rodenrijs verbeterd. Het beoogde behoud van de maalderij als cultuurhistorisch waardevol object zorgt voor het behoud van de karakteristiek langs het landelijk lint aan de Rodenrijseweg.



Afbeelding 3.5: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de ligging van het plangebied is zwart omcirkeld).

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

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

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

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

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

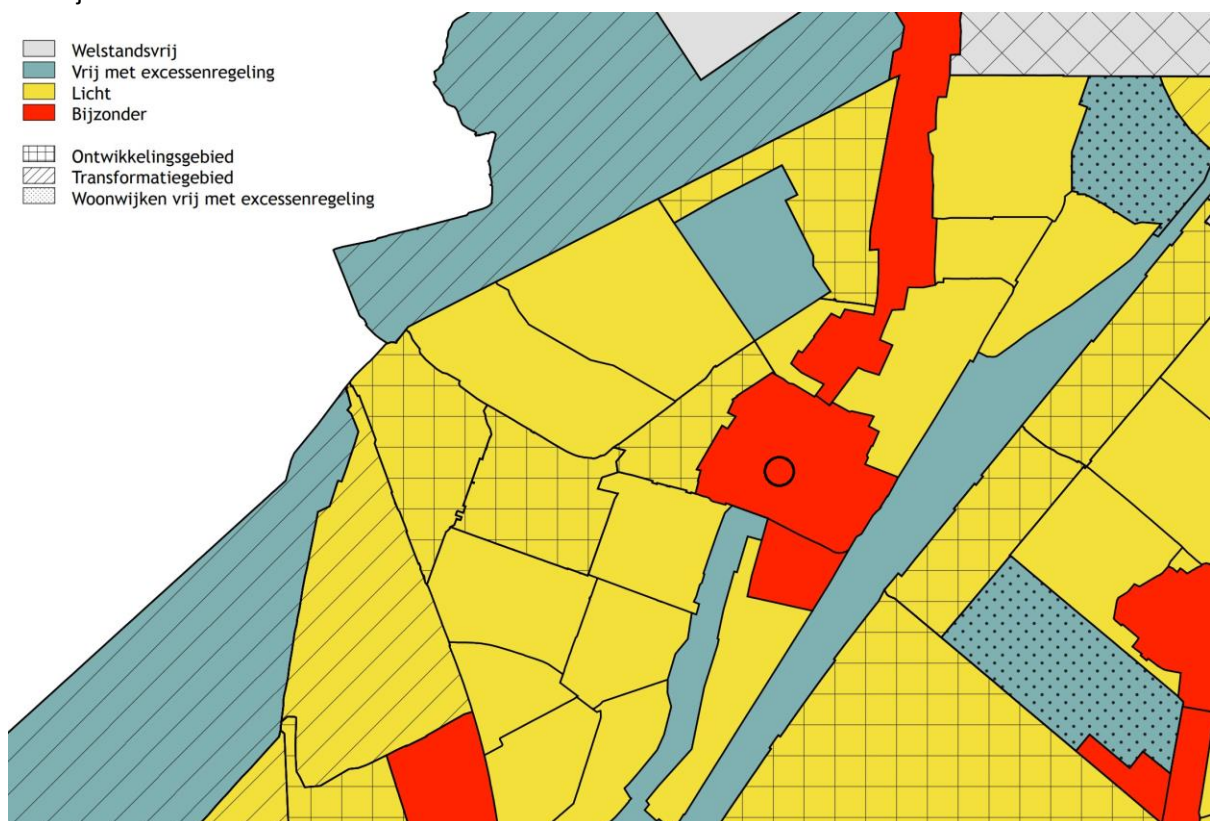
Met de toevoeging van nieuwe appartementen en starterswoningen wordt met dit bestemmingsplan een bijdrage geleverd aan de bestaande variaties van het woningaanbod en de woonmilieus in de gemeente.

Welstandsnota

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

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

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



Afbeelding 3.6: uitsnede welstandsnota Lansingerland. Het plangebied is zwart omcirkeld.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten' en kent het welstandsniveau 'bijzonder' (afbeelding 3.6). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen.

In het gebiedstype 'Historische polderlinten' is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet

zozeer door de bebouwing. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. De maalderij binnen het plangebied heeft een vooraanwijzing tot monument en wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.2.1.

Het in te dienen bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning) wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland.

Lansingerland Duurzaam

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Om in te toekomst de aantrekkelijke leefomgeving en de kwaliteit van wonen te behouden en de impact op het milieu en klimaat te minimaliseren, zet de gemeente in op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Dat betekent een overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt ook inzet van andere partijen waaronder woningbouwcorporaties, bedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren. Voor een toelichting op de duurzame ontwikkeling ter plaatse van het perceel van mengvoederbedrijf Treurniet wordt verwezen naar paragraaf 7.10.

3.5 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalige perceel van het mengvoederbedrijf Treurniet aan de Rodenrijseweg 7-9 in Berkel en Rodenrijs. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

Gebieden

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna uitgevoerd. In eerste instantie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit het rapport kon worden geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen en broedvogels benodigd is. Ook het aanvullend onderzoek is inmiddels uitgevoerd.

De resultaten van de onderzoeken worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige quickscan is opgenomen als bijlage in de m.e.r. aanmeldnotitie (Bijlage 2) en het aanvullend ecologisch onderzoek is als Bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Resultaten ecologische quickscan

De quickscan is in april 2018 afgerond door Adviesbureau Mertens. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien en de sloop, omvorming en renovatie van opstallen buiten het broedseizoen te starten. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Mogelijk foerageren er vleermuizen. Gedurende en na de realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren.

Omdat de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes) en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) niet kon worden uitgesloten is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Het aanvullend onderzoek is in februari 2019 uitgevoerd, eveneens door Adviesbureau Mertens. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Huismussen of overige vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Er zijn geen voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

Op grond van de bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling op de hoek van de Laan van Romen en de Rodenrijseweg te Berkel en Rodenrijs is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De beschermde natuurgebieden (Natura 2000/Natuurnetwerk Nederland) liggen op ruime afstand van het plangebied. Voor de meeste criteria kunnen effecten daarom op voorhand worden uitgesloten. De realisatie van woningen zou mogelijk wel kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de (verre) omgeving. De minimale afstand tot de voor verzuring gevoelige gebieden bedraagt circa 15 km. Het plangebied ligt op circa 15 km afstand van de gebieden Meijndel & Berkheide en de Nieuwkoopse Plassen & De Haack. Gezien de afstand tot Natura 2000 gebieden kunnen emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie worden uitgesloten. Het rekenmodel berekent op een afstand van meer dan 3 kilometer geen effecten ten gevolge van emissies door verkeer.

Om te kunnen bepalen of de emissies in verband met de verwarming van de appartementen (op basis van kengetallen bedraagt de emissie 1,11 kg NO_x per appartement per jaar) tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kunnen leiden is met het programma AERIUS-Calculator een berekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in de mer-aanmeldnotitie, opgenomen als Bijlage 3, en dateert van 2018. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een berekende depositietoename. Ook significante negatieve effecten ten gevolge van een toename van stikstofdepositie konden worden uitgesloten.

Op 29 mei 2019 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van dat het programma aanpak stikstof (PAS) als beoordelingskader niet juridisch houdbaar is. Deze ontwikkelingen vormden aanleiding om de eerdere berekening te actualiseren. Door Rho Adviseurs voor de leefruimte is hiertoe een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de eventuele toename van stikstofdepositie van voorliggend plan leidt tot significante negatieve effecten. Ook is gekeken welke maatregelen zo nodig kunnen worden getroffen om strijdigheid met de Wet natuurbescherming te voorkomen.

De berekeningen in het rapport zijn uitgevoerd met het rekenmodel Aerial, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase van het plan. Uit de resultaten blijkt dat zowel in de gebruiksfase als tijdens de aanlegfase geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Dat betekent dat significante negatieve effecten ten gevolge van het bestemmingsplan voor de maalderijlocatie kunnen worden uitgesloten. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In 2021 is de berekening door KuiperCompagnons geactualiseerd met de meest actuele versie van Aerial. Hieruit volgt dezelfde conclusie, namelijk dat er geen significante effecten plaatsvinden. Het rapport en de oplegnotitie zijn opgenomen als bijlage 15 bij deze toelichting.

4.3 Conclusie

De aspecten 'natuur en landschap' leiden niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Kader

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

5.1.1 Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterwet

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

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

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

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

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

Handreiking watertoets

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

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied tussen gebieden met grondwatertrap II en IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand fluctueert tussen minder dan 0,4 m en meer dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is redelijk constant met een NAP van -2,97 meter. Vrijwel het hele perceel is in de huidige situatie verhard met stelconplaten en klinkers.

Damwand Rodenrijse Vaart

In verband met kadeversterking is medio 2007 en/of medio 2008 de bestaande damwand (houten beschoeiing) langs de Rodenrijse Vaart vervangen door een stalen damwand. Door middel van grondankers die in de weg geplaatst zijn is de damwand horizontaal verankerd. Mede op verzoek van de bewoners zijn er op regelmatige afstand achter de damwand drainage leidingen aangelegd met afsluiters. Deze afsluiters staan open om ervoor te zorgen dat de grondwaterstand achter de damwand niet lager zou komen te staan. De werking van genoemde maatregelen wordt bevestigd door de metingen ter plaatse van het meetpunt bij de maalderij, zoals blijkt uit de rapportage van Royal Haskoning DHV (bijlage 14). De metingen uit het verleden (deels voor en deels na aanleg damwandvoorziening) laten grondwaterstanden zien tussen NAP -2,9 en -3,6 meter. Er valt uit deze metingen geen duidelijke, structurele daling van de grondwaterstand op te maken als gevolg van de aanleg van de damwand.

Waterkwantiteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Wel ligt aan de oostzijde van het plangebied en primaire waterloop, die door middel van een duiker is verbonden met het oppervlaktewater langs de Roderijseweg (afbeelding 5.1).

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

De Rodenrijseweg is een regionale waterkering. Het bestaande gebouw van de maalderij is op de waterkering gesitueerd. Naast de waterkering is sprake van een 15 meter brede beschermingszone. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.



Afbeelding 5.1. Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Delfland ter hoogte van het plangebied

Afvalwaterketen en riolering

Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing (maalterij, silo's en de zakgoedloods) en verharde terreindelen van perceel Rodenrijseweg 7-9 valt wordt deels afgevoerd naar het hemelwaterriool en gaat deels naar de sloot aan de achterzijde. Via een overstort aan de noordzijde van de sloot verdwijnt bij pieksituaties een deel van dit slootwater richting het vuilwaterriool. De bijdrage aan de afvoer via de duiker aan de zuidzijde van de sloot (de eigenlijke afvoeroute van het slootwater) is naar verwachting beperkt. Momenteel zijn geen klachten bekend omtrent wateroverlast in het gebied.

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

Toekomstige situatie

Bodem en grondwater

De toekomstige situatie wijzigt als volgt:

- De nieuwe bebouwing wordt uitgerust met groene daken. Deze zorgen voor een vertraging van de afvoer van hemelwater en verlagen de piekafvoeren.
- De terreindelen worden grotendeels onverhard of half-verhard. Op het terrein worden voorzieningen aangelegd om het regenwater tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.
- Een klein deel van het hemelwater zal infiltreren naar het grondwater. Dit kan zorgen voor een verhoging van de grondwaterstand. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van de parkeerkelder voor geringe opstuwning van het grondwater aan de westzijde en een geringe verlaging van de grondwaterstand aan de oostzijde. Om negatieve effecten als gevolg van

hogere grondwaterstanden te voorkomen worden maatregelen genomen in de vorm van de aanleg van (peilgestuurde) drainage, al dan niet in combinatie met bodemverbetering. Het water uit deze drains wordt eveneens afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Onder de nieuwe gebouwen wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De parkeeropgave die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling wordt deels ingevuld door een gedeelde parkeerkelder onder de twee nieuwe appartementengebouwen en het atrium. De parkeerkelder wordt onder het maaiveld gerealiseerd. De mogelijke effecten op de grondwaterstromen (en eventuele daarmee samenhangende wateroverlast) zijn een punt van zorg bij de omwonenden. Om de invloed van de parkeerkelder op de grondwaterstromen inzichtelijk te maken is een onderzoek uitgevoerd. (Bijlage 14). Uit het onderzoek volgt dat negatieve effecten ten gevolge van barrièrewerking vanwege de kelderbak kunnen worden voorkomen door één of meerdere maatregelen te nemen. Het meest voor de hand ligt de aanleg van een regelbare, vrij verval drainage aan de westzijde van de parkeerkelder, al dan niet in combinatie met grondverbetering rondom en onder de parkeerkelder. De te kiezen maatregel(en) dienen te worden uitgewerkt tot een ontwerp. In de planregels is geborgd dat de benodigde maatregelen ook daadwerkelijk worden getroffen.

De conclusies ten aanzien van de effecten van de herontwikkeling op oppervlaktewater en riolering zijn opgenomen onder het kopje 'afvalwater en riolering'.

Deze waterparagraaf, inclusief bijlagen, is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor formeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. In samenspraak met het HHD zijn diverse wijzigingen in de waterparagraaf doorgevoerd. De maatregelen om negatieve effecten ten gevolge van barrièrewerking te voorkomen worden uitgewerkt tot een ontwerp. Om negatieve effecten op de waterhuishouding ten aanzien van de parkeergarage te mitigeren, heeft het HHD in een zienswijze verzocht om hiertoe en voorwaardelijke verplichting op te nemen. Dit advies is overgenomen in het bestemmingsplan. De vooroverlegreactie, zienswijze en het toetsingsadvies van het Hoogheemraadschap van Delfland is opgenomen in bijlage 22.

Waterkwantiteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel tot een woongebied met maximaal 34 woningen. Bij een herontwikkeling dient er voor gezorgd te worden dat de waterhuishouding en met name de hemelwaterafvoer (HWA) toekomstgericht en duurzaam is. Algemene uitgangspunten hierbij zijn:

- De rioolaansluitingen van de woningen voor HWA gescheiden wordt, van die van de vuilwaterrioolaansluiting (DWA).
- Het realiseren van extra waterberging voor een toename van het verhard en bebouwd oppervlak in het plangebied, waarbij de omvang wordt bepaald met de watersleutel, die door het waterschap ter beschikking is gesteld.
- Retentie van hemelwater op locatie, middels de extra benodigde waterberging, met een geleidelijke afvoer vanuit de waterberging naar open water. Met de geleidelijke afvoer worden pieken en dalen in de HWA zo veel mogelijk afgevlakt.

In de bestaande situatie is het perceel nagenoeg geheel verhard. Na de herontwikkeling is ongeveer de helft van de locatie verhard en krijgt de andere helft een groene invulling. Van deze groene invulling is een deel gelegen bovenop de ondergrondse parkeergarage. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Desondanks is met de ontwikkelaar afgesproken dat aanvullende maatregelen worden genomen waarmee de waterberging op de locatie verder kan worden vergroot.

In de regels wordt daartoe voorgeschreven dat extra waterbergend vermogen van ten minste 100 m³ wordt gerealiseerd. Dit vermogen kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door groene daken op de appartementengebouwen en de parkeergarage, door verbreding van de Wildert en door de aanleg van een wadi op het voorterrein langs de Laan van Romen.

Met deze maatregelen zal het huidige watersysteem (sloot en riolering) worden ontlast, hetgeen de ontwikkellocatie en de directe omgeving ten goede komt. De herontwikkeling heeft zodoende positieve gevolgen voor de waterberging.

Veiligheid en waterkeringen

De bestaande maalderij is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Rodenrijseweg. Verder is voor wat betreft de nieuwbouw, de entree van de parkeergarage en een klein gedeelte van het westelijk gelegen appartementengebouw gesitueerd binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Rodenrijse Vaart. Uit het onderzoek van RHDHV, alsmede hun aanvullende notitie in het kader van de nota zienswijzen, volgt dat de situering binnen de waterkering haalbaar is en geen afbreuk doet aan de beschermingswaarde van de kering. In het kader van de omgevingsvergunning zal dit nogmaals ter toetsing aan de beheerder van de waterstaat worden voorgelegd.

Afvalwater en riolering

De nieuwe bebouwing wordt uitgerust met groene daken. Deze zorgen voor een vertraging van de afvoer van hemelwater en verlagen de piekafvoeren. De overige terreindelen worden grotendeels onverhard (of half-verhard). Op het terrein worden voorzieningen aangelegd om het regenwater tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.

Een klein deel van het hemelwater zal infiltreren naar het grondwater. Dit kan zorgen voor een verhoging van de grondwaterstand. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van de parkeerkelder voor geringe opstuwning van het grondwater aan de westzijde en een geringe verlaging van de grondwaterstand aan de oostzijde. Om negatieve effecten als gevolg van hogere grondwaterstanden te voorkomen worden maatregelen genomen in de vorm van de aanleg van (peilgestuurde) drainage, al dan niet in combinatie met bodemverbetering. Het water uit deze drains wordt eveneens afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De HWA rioolaansluitingen van de woningen worden gescheiden van die van de vuilwaterrioolaansluiting (DWA). Echter, bij pieksituaties wordt het hemelwater momenteel afgevoerd via het vuilwaterriool, als zogenoemde overstortvoorziening. Om de afvalwaterketen in de toekomst te verbeteren, is het van belang om te zorgen voor een goede overstortvoorziening vanuit de sloot naar het hemelwaterriool, mits de capaciteit van het hemelwaterriool dit toelaat. In dat geval zijn de volgende voordelen te noemen voor de toekomstige situatie:

- Er gaat geen regenwater meer naar een vuilwaterriool, al het regenwater gaat naar een regenwaterriool;
- Een juiste waterstand in de sloot is blijvend geborgd via de overstort (geen risico op overlast voor de omwonenden);
- De bergende voorzieningen op de locatie zorgen ervoor dat de totale belasting op het oppervlaktewatersysteem (via het hemelwaterriool) en op het vuilwatersysteem afneemt.

Daarbij moet worden voorkomen dat infiltratie-/retentiemiddelen op de locatie en drainagemiddelen elkaar gaan beïnvloeden. Om de voorgenoemde middelen goed af te stellen, is de grondwatersituatie op een aantal punten gemonitord. De uitkomsten zijn verwerkt in het geohydrologisch rapport (bijlage

14). De conclusies ten aanzien van de effecten van de herontwikkeling op oppervlaktewater en riolering zijn als volgt:

De resultaten van de berekeningen ten behoeve van de Watertoets ondersteunen het beeld dat door de veranderingen op de locatie het bergend vermogen wordt vergroot. Door de herontwikkeling van de locatie wordt de belasting op het hemelwater- en rioleringssysteem niet groter, maar neemt juist af. Met name de berging door infiltratie in de bodem neemt toe. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling wat betreft het 'stand-still' criterium aan de Watertoets.

Via extra maatregelen zou de waterberging op de locatie verder kunnen worden vergroot. Dit heeft als voordeel dat het huidige watersysteem (sloot en riolering) verder kan worden ontlast. Ook kan daarmee de leefbaarheid van de appartementen verder worden verhoogd en de afwatering of het verwerken van piekbuien op het perceel worden verbeterd. Een eerste indicatie van drie mogelijke bergingsmaatregelen laat zien dat hiermee een significante hoeveelheid extra berging kan worden gerealiseerd.

Door Royal Haskoning is nader onderzoek verricht naar de afwatering van hemelwater op de locatie. Daarbij is ook gekeken naar maatregelen die kunnen worden genomen om de situatie te verbeteren en eventuele wateroverlast te voorkomen. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 17. Uit de resultaten blijkt dat het hanteren van een waterbergingsnorm voor de locatie zorgt voor een robuuster watersysteem met minder kans op wateroverlast. Op basis van de onderzoeksresultaten uit het rapport is bepaald dat een waterbergingsnorm van minimaal 40 mm moet worden behaald. Dit komt overeen met circa 100 m³ waterbergend oppervlak. Dit is in de regels geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de aan het plangebied grenzende watergang De Wildert. In het bestemmingsplan is rekening is gehouden met de benodigde onderhoudsstrook van 1,5 m.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Waterkwaliteit

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

5.3 Conclusie

In de regels van het bestemmingsplan is een waterbergingsnorm van minimaal 100 m³ vastgelegd om op de locatie een robuust waterbergingssysteem te realiseren. Ook is in de regels opgenomen dat de gemeente mitigerende maatregelen kan voorschrijven bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor formeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. In samenspraak met het HHD zijn diverse wijzigingen in de paragraaf doorgevoerd.

Hoofdstuk 6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

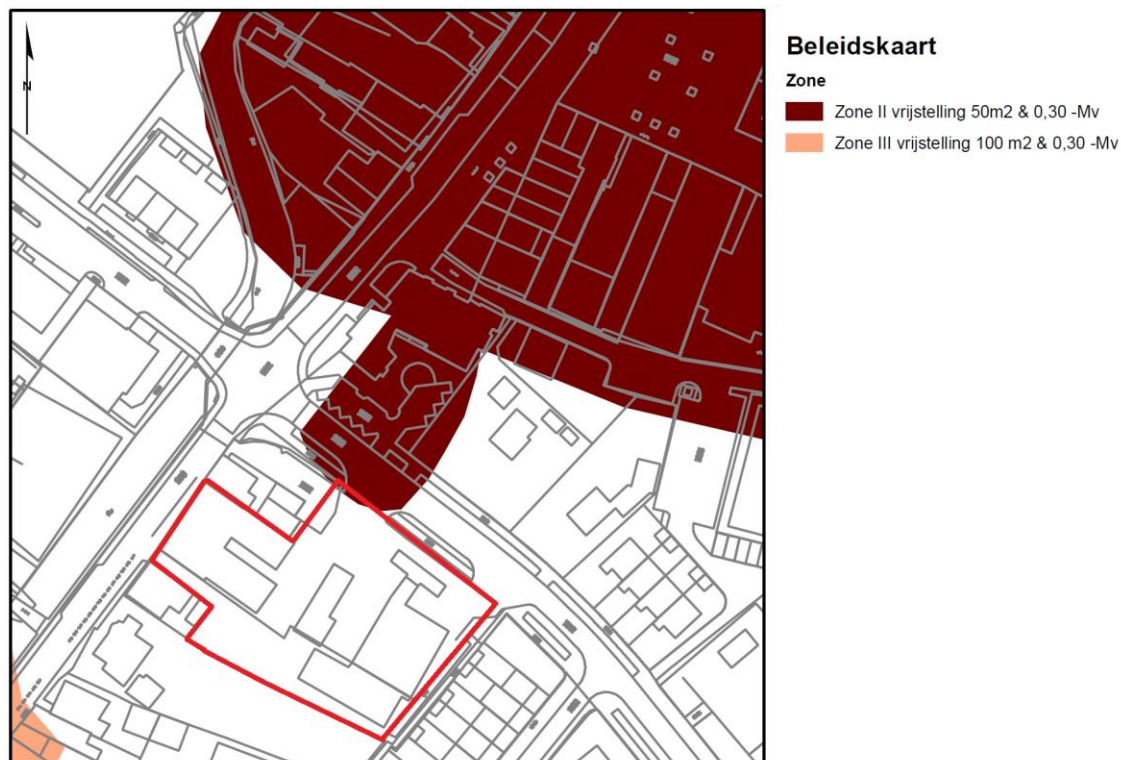
6.1.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het gebied niet behoort tot een terrein waar sprake is van rijksbescherming of provinciaal belang. Wel is het plangebied deels aangemerkt als Stads- en dorpskernen (afbeelding 6.1). De huidige stads- en dorpskernen zijn vaak van middeleeuwse oorsprong (1500 tot 500 jaar geleden). Bewoningslagen van verschillende eeuwen liggen hier op elkaar. Het bodemarchief in deze kernen bevat zodoende zeer belangrijke informatie over hun ontstaansgeschiedenis. De eventuele archeologische waarden ter plaatse zijn door de gemeente Lansingerland uitgewerkt in een gemeentelijke beleidskaart.



Afbeelding 6.1 uitsnede Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland. Het plangebied is zwart omkaderd.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart (afbeelding 6.2) is het grootste deel van het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Alleen in een smalle strook langs de Laan van Romen is archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 cm onder maaiveld wordt ontgraven.



Afbeelding 6.2 uitsnede gemeentelijke beleidskaart plangebied is rood omkaderd.

Alle appartementen zijn voorzien in het gebied dat is vrijgesteld van onderzoek. Mocht er ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 cm worden ontgraven in de zone langs de Laan van Rome (ter hoogte van het parkeerterrein van de slagerij en de in-/uitrit van de parkeergarage onder de appartementengebouwen) zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Middels de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologie 2' het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden aldaar.

6.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

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

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

Erfgoedverordening Lansingerland

Om gemeentelijke waardevolle objecten te beschermen voor het nageslacht heeft de gemeenteraad op 19 februari 2009 de Erfgoedverordening gemeente Lansingerland 2009 vastgesteld. Deze verordening schept kaders en regels waarmee objecten aangewezen en beschermd kunnen worden als gemeentelijk monument. Ter uitvoering van deze taak is de Commissie cultureel erfgoed in de tweede helft van 2009 begonnen met het inventariseren van panden en overige objecten. Hiervoor zijn criteria opgesteld waaraan een toekomstig gemeentelijk monument moet voldoen.

Op 15 november 2016 is de Erfgoedverordening Lansingerland 2016, een herziening van de bestaande verordening, vastgesteld. In deze verordening staan regels die bepalen voor welke werkzaamheden aan een gemeentelijk monument een omgevingsvergunning vereist is. Het herstellen van een monument valt ook onder deze vergunningplicht. Vervolgens bepaalt de verordening dat advies gevraagd moet worden aan de Commissie cultureel erfgoed, alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning.

Monumentenoverzicht gemeente Lansingerland

De maalderij van de firma Treurniet heeft een vooraanwijzing tot gemeentelijk monument. Na de overname van de grutterij in 1867 was het bedrijf betrokken bij de veeteelt in de omgeving en eindigde uiteindelijk als mengvoederfabriek.

Maalderij “De Hoop” is in 1931 opgeleverd, nadat het vorige pand afbrandde. De molensteen van de oude korenmolen van de familie is in het pand ingemetseld. Het gebouw bestaat uit vier verdiepingen met stalen vensters. Het ontwerp past in de reeks opslag- en verwerkingsgebouwen uit die periode. Uiterst functioneel en zo georganiseerd dat efficiënt werken en opslaan goed mogelijk is. Aan de voorkant aan de Rodenrijseweg zijn grote openingen om de bevoorrading vanaf het water te vergemakkelijken.

Het beleid omtrent monumenten is opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota, zoals toegelicht in paragraaf 3.4. De bescherming van de maalderij is geregeld in de Erfgoedverordening van de gemeente Lansingerland, zoals hierboven toegelicht.

6.2.2 Onderzoek

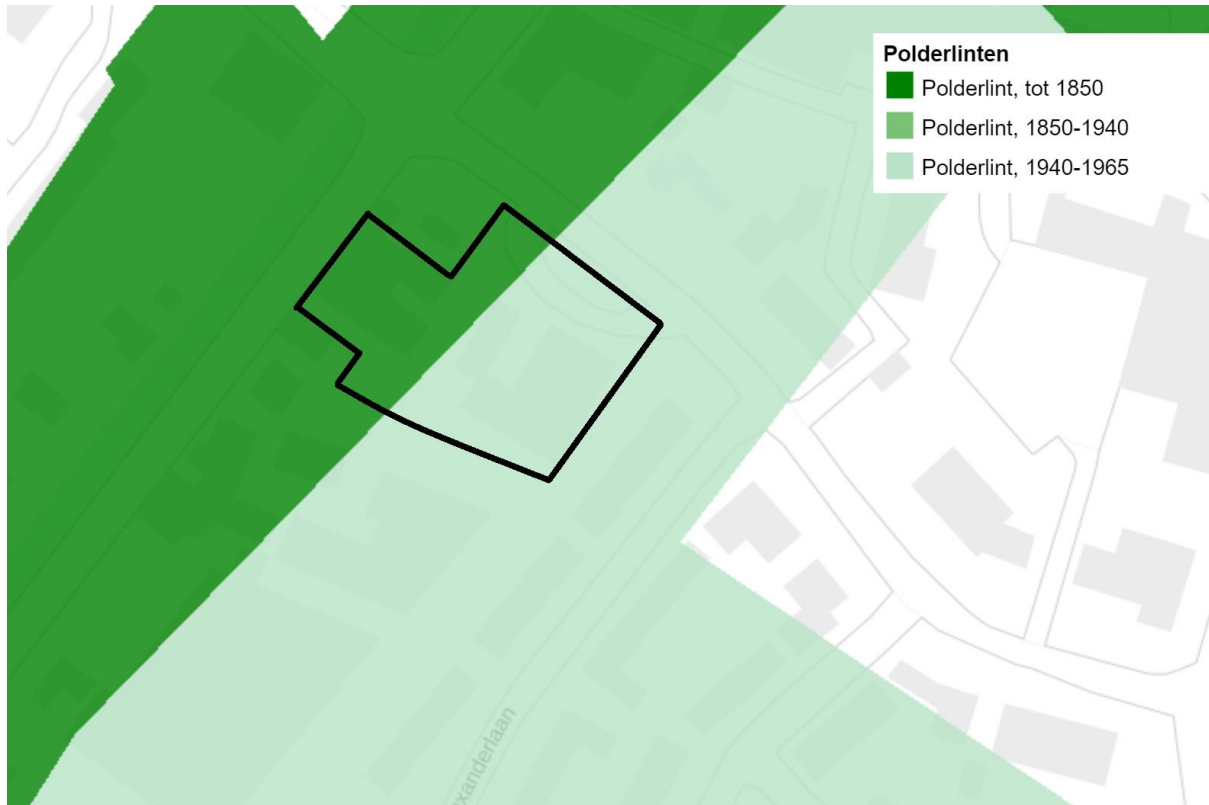
Visie erfgoed en ruimte

In de visie erfgoed en ruimte worden geen concrete uitspraken gedaan die specifiek voor het plangebied van belang zijn.

Regioprofielen cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie blijkt dat er aangemerkt in en rond het plangebied geen beeldbepalend erfgoed is toegekend.

Uit afbeelding 6.3 blijkt wel dat het plangebied is gelegen op een tweetal oude polderlinten. In de loop der tijd zijn de linten verdicht en zijn er nieuwe woonwijken, kassen of industrieterreinen achter verrezen. Veel polderlinten zijn daardoor (gedeeltelijk) in latere bebouwing opgegaan. Aan de polderlinten is door de provincie geen cultuurhistorische waarde toegekend. In het gemeentelijk beleid zijn specifieke beeldbepalende elementen wel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.



Afbeelding 6.3 uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart

Nota Cultuurhistorie Plus

De Rodenrijseweg is in de Nota Cultuurhistorie Plus aangeduid als historisch polderlint. De polderlinten vinden hun oorsprong in de ontginningsassen in het veengebied. De ontginningsbasis functioneerde tegelijkertijd als weg, waarlangs in de 12^e en 13^e eeuw boerderijen werden gebouwd. Tussen de boerderijen verrezen tuinders- en arbeiderswoningen en bedrijfjes, vooral na 1850. Die verdichting gaat nog steeds door. De maalderij binnen het plangebied is door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object (vooraanwijzing tot monument). Ook de buiten het plangebied gelegen woningen Rodenrijseweg nummers 9 en 11 zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Aanwezige monumenten worden reeds beschermd door de Monumentenwet (Rijksmonumenten) respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten). Evenwel is voor deze panden in het bestemmingsplan een 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' opgenomen. In de regels is hiertoe een sloopverbod opgenomen.

Bij de uitwerking van het bouwplan moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. De maalderij blijft behouden en blijft een dominant, beeldbepalend object. De herontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Om te voorkomen dat de maalderij als historisch, markant en herkenbaar pand zonder nader toetsmoment (gedeeltelijk) wordt gesloopt of verbouwd, heeft het college in januari 2014 de maalderij een vooraanwijzing als gemeentelijk monument gegeven. Dat betekent dat voor de maalderij een sloopverbod geldt, en dat verbouwing enkel mogelijk is in overleg met de gemeentelijke Commissie cultureel erfgoed. Zij beoordelen onder meer de vormgeving van de opbouw op de Maalderij.

6.2.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling van het perceel aan de Rodenrijseweg 7-9 is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is op 23 april 2018 een mer-aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 2) en ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lansingerland. Uit de afweging is, op basis van advies van de milieudienst Rijnmond (DCMR), gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling of MER aan de orde is. De beslissing is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

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

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2 Onderzoek

Tijdens een verkennend milieukundig bodemonderzoek in 2014 (Bijlage 11, Van der Helm Milieubeheer, d.d. 21 augustus 2014) zijn binnen het plangebied diverse verontreinigingen aangetroffen. In het kader van een eerder onderzoek is de situatie door de provincie Zuid-Holland beoordeeld en geconcludeerd dat er geen actuele risico's (voor gezondheid van mens of milieu) zijn als gevolg van de verontreiniging. Gezien de uitkomsten van het onderzoek is nader bodemonderzoek evenwel noodzakelijk. Dit onderzoek kan en zal plaatsvinden op het moment dat een deel van de aanwezige bedrijfspanden is gesloopt. Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek dient waar nodig sanering plaats te vinden zodat de bodem geschikt is voor de beoogde transformatie naar wonen. Uit een actualisatie van het onderzoek in 2021, eveneens toegevoegd aan bijlage 11, blijkt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat een verslechtering heeft plaatsgevonden van de bodemkwaliteit in de periode tussen 2014-2021.

7.3.3 Conclusie

Uit het bodemonderzoek volgt dat in het plangebied diverse verontreinigingen aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zullen waar nodig worden gesaneerd zodra de huidige bedrijfsbebouwing is gesloopt, zodat de bodem geschikt zal zijn voor de beoogde woonfunctie.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Wegverkeer

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

7.4.2 Onderzoek

De maximale verkeersgeneratie van de beoogde woningen bedraagt 238 mvt/etmaal. De bijdrage van de nieuwe woningen aan de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen is dermate beperkt (<10%), dat het verkeer direct opgaat in het bestaande verkeersbeeld. Er zal geen sprake zijn van een relevante (waarneembare) toename van geluid ter plaatse van de langs de ontsluitingsroutes aanwezige woningen.

Ten opzichte van de vigerende planologische situatie en vergunning van Treurniet Mengvoeders BV is overigens sprake van een verbetering van de verkeers- en akoestische situatie door het wegvallen van het (vracht)verkeer van en naar de inrichting en het manoeuvreren van vrachtwagens op het terrein.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan is door KuiperCompagnons akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen in beeld te brengen. Daarbij is de optredende geluidbelasting getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder en de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid. Het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 9 bij deze toelichting. De conclusie van het rapport wordt hieronder beknopt toegelicht.

Conclusie

Het bestemmingsplan “Woningbouwlocatie Treurniet” voorziet in de bouw van maximaal 34 nieuwe woningen (appartementen). Deze woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszones van de route Klapwijkseweg/Boterdorpseweg en de HSL, zodat op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De in de omgeving van het plan gelegen 30 km-wegen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening eveneens in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de route Klapwijkseweg/Boterdorpseweg en de HSL niet leiden tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt respectievelijk 45 dB en 41 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is een hogere waarden procedure niet aan de orde.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan 48 dB tot maximaal 59 dB langs de Rodenrijseweg. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, zal de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen - in de lijn met het gemeentelijke hogere waardenbeleid - worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelasting vanwege het wegverkeer zonder de reductie van 5 dB ex artikel 110g Wgh. Mede met verwijzing naar het advies van de DCMR (bijlage 13) betekent dit dat de binnenwaarde ten gevolge van het langtijdgemiddelde geluidniveau voor geluidgevoelige ruimten binnen woningen in de maalterij niet meer mag bedragen dan 38 dB(A). En voor geluidgevoelige ruimten binnen de overige woningen niet meer dan 33 dB(A).

7.4.3 Conclusie

De geluidsbelasting vanwege gezoneerde wegen en de HSL ligt beneden de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanwege de Laan van Romen en Rodenwijseweg (beide 30 km/u) is evenwel boven deze grenswaarde gelegen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is in de planregels bepaald welke maximale binnenwaarde dient te worden behaald. De akoestische aspecten vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

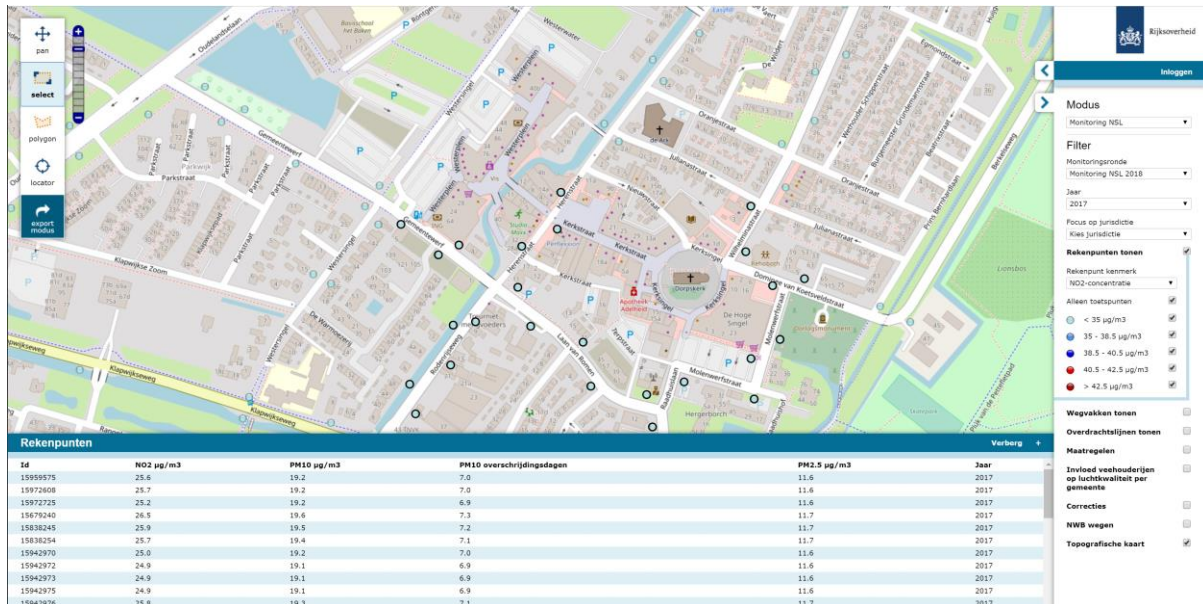
Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

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

7.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 34 woningen mogelijk en valt dan ook ruim binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.



Afbeelding 7.1 Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de Rodenrijseweg, Laan van Romen en Boterdorpseweg) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2017. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 26,5 µg/m³, 19,6 µg/m³ en 11,7 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

7.6.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied, zijn naast woningen, verschillende andere functies / inrichtingen aanwezig waardoor het gebied is aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genomen in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand). Hierna wordt getoetst aan de in de omgeving van het plangebied geleden functies.

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is in principe een bedrijf tot en met categorie 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' mogelijk. Aan het perceel is tevens een aanvullende functieaanduiding, specifieke vorm van bedrijf - mengvoedersbedrijf, toegekend. Hierdoor is op het perceel tevens een mengvoederbedrijf met categorie 4.1 mogelijk. Het mengvoederbedrijf gaf geur- en geluidsoverlast en gezondheidsrisico's voor de woonomgeving. Met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming neemt deze overlast aanzienlijk af. De nieuwe woonfunctie zorgt voor meer sociale veiligheid, minder zwaar verkeer en een prettigere woonkwaliteit.

Bestemming 'Detailhandel' Rodenrijseweg 5 (slagerij)

Ten noordoosten van het plangebied, aan de Rodenrijseweg 5, is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Deze bestemming grenst direct aan het plangebied. Op deze gronden is 'Slagerij Jan de Rooij' gevestigd. Het bedrijf verkoopt vlees. Er wordt gebruik gemaakt van elektrische apparaten en koelmeubels en bereiding en opslag van vleeswaren. De inrichting kan worden aangemerkt als 'detailhandel voor vlees en vleeswaren'. Voor een dergelijke inrichting geldt milieucategorie 1 en een bijbehorende richtafstand 10 meter voor geur en geluid (BSI: 5222.1). In 1992 is voor het bedrijf een milieuvergunning verleend. In 2011 is door de DCMR geconcludeerd dat er sprake is van een type B-inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit.

Omdat het plangebied ligt in gemengd gebied mag deze afstand worden gereduceerd met één stap en blijft een afstand van 0 meter over. De functies kunnen naast elkaar bestaan zonder dat verdere maatregelen benodigd zijn.

Ten behoeve van voorliggend plan is aanvullend voor de te realiseren appartementen onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de slagerij. Het uitgevoerde milieuonderzoek door KWA bedrijfsadviseurs en de beoordeling van de DCMR zijn opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek vloeit voort dat er verschillende maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat er enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij de te realiseren woningen en dat anderzijds de slagerij niet wordt beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten. Ten aanzien van geur zijn geen maatregelen nodig. Ten aanzien van de geluidsemissie ten gevolge van de slagerij ter plaatse van de gevels van de te realiseren appartementengebouwen is tot 35 dB(A) hoger dan de standaardwaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit is een logisch gevolg van het feit dat de geluidsbronnen van de slagerij op zeer korte afstand van de gevels zijn gelegen, of er zelfs aan vast zitten. Door in totaal alle zeven geluidsbronnen aan te pakken kan het geluidsniveau op de gevels teruggebracht worden tot de waarden uit het Activiteitenbesluit. Voor zover het geluidsbelasting betreft op de gevels die niet als dove gevel worden uitgevoerd, zal in overleg tussen de initiatiefnemer en de slagerij worden bepaald welke maatregelen worden getroffen. Het betreft bijvoorbeeld het verplaatsen van alle bronnen naar een aparte ruimte of het omkisten van de bestaande (te handhaven) bronnen.

Contra onderzoek

De naastgelegen slager heeft een contra onderzoek uit laten voeren door onderzoeksbureau Adromi (Bijlage 18). Het onderzoek is op verzoek van de gemeente beoordeeld door de DCMR Milieudienst Rijnmond. Hierbij is het rapport getoetst aan de VNG-richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' en het Activiteitenbesluit. De uitkomsten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals hiervoor beschreven bestaan er voldoende haalbare en aanvaardbare maatregelen die kunnen worden getroffen om de bestaande bedrijfsactiviteiten te kunnen blijven voortzetten. Hetzelfde geldt voor de door de slagerij beoogde uitbreiding.

Conclusie

De aanwezigheid van de slagerij staat de herontwikkeling niet in de weg. Wel zijn nadere maatregelen nodig om enerzijds een goed woon- en leefklimaat te borgen en er anderzijds voor te zorgen dat de slagerij zijn bestaande activiteiten kan voortzetten. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder is inmiddels tussen de slagerij en de ontwikkelaar afgesproken dat de geluidsbronnen van de slagerij naar een aparte technische ruimte zullen worden verplaatst. Die technische ruimte komt in het plangebied te liggen en wordt in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Bestemming 'Gemengd' Gemeentewerf 1 (groothandel in eieren)

Ten noordwesten van het plangebied, aan de Gemeentewerf 1, is de bestemming 'Gemengd' gelegen. Op dit perceel ligt daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in eieren'. Deze gronden zijn daarmee tevens bestemd voor een groothandel in eieren, uit ten hoogste categorie 3.1. In de feitelijke situatie is ook daadwerkelijk een groothandel in eieren binnen de bestemming gevestigd en geldt een richtafstand van 50 meter. Gereduceerd bedraagt deze afstand nog 30 meter. De feitelijke afstand van de bestemming 'Gemengd' tot het plangebied bedraagt ongeveer 24,5 meter. De richtafstand wordt niet gerespecteerd. Direct ten zuidwesten van de bestemming 'Gemengd' is echter reeds een woonbestemming gelegen en de dichtstbijzijnde, gerealiseerde, gevoelige bebouwing ligt op circa 11 meter. Deze woningen worden dan ook maatgevend geacht voor de beperking van de bedrijfsvoering van de groothandel. Daarnaast worden deze woningen ook maatgevend geacht ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat. Voor deze bestemming bestaan dan ook geen belemmeringen.

Bestemming 'Bedrijf' Rodenrijseweg 13-15

Ten zuiden van het plangebied, aan de Rodenrijseweg 13-15, ligt de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Er geldt een aanduiding voor een mengvoedersbedrijf uit ten hoogste categorie 4.1. Hierbij geldt een richtafstand van 200 meter. Gereduceerd blijft nog een afstand van 100 meter over. De afstand van de grens van de bestemming 'Bedrijf' tot het plangebied bedraagt ten minste 13,5 meter. De richtafstand wordt daarmee niet gerespecteerd. Echter, er zijn reeds woningen op een kleinere afstand gelegen, die maatgevend worden geacht. Deze bestemming zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

7.6.3 Conclusie

In de regels van voorliggend plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te borgen en er anderzijds voor te zorgen dat de slagerij zijn bestaande activiteiten kan voortzetten. De geluidsbronnen worden verplaatst naar een aparte technische ruimte, die mogelijk wordt gemaakt in voorliggend plan. Het aspect Bedrijven en milieuzonering leidt zodoende niet tot belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

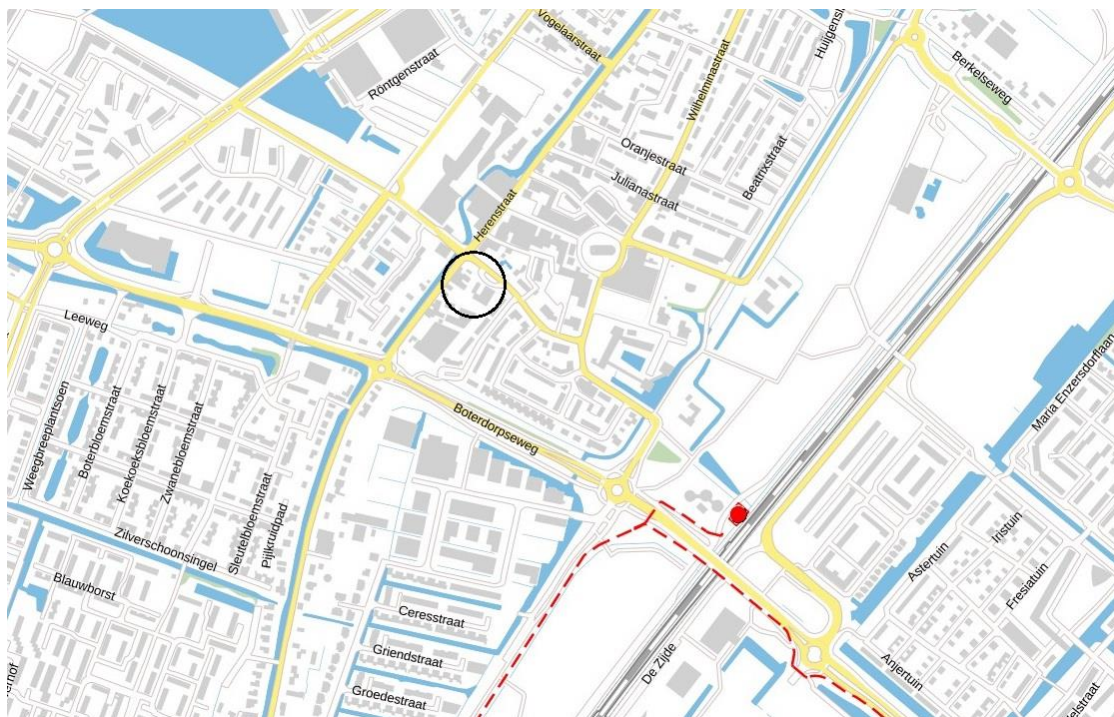
7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

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

7.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat ten zuidoosten op circa 500 meter van de ontwikkellocatie twee gasleidingen zijn gelegen. De locatie is echter niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze leidingen. Daardoor levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 7.2 uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (zwart omcirkeld)

7.7.3 Conclusie

Er worden er geen belemmeringen verwacht op het gebied van externe veiligheid.

7.8 Bezonnning

7.8.1 Kader

Het doel van een bezonningsstudie is het inzichtelijk maken van eventuele gewijzigde schaduwval in de omgeving ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling van de nieuwe appartementengebouwen en de extra verdiepingen op de bestaande maalderij aan de Rodenrijseweg. Gezien de bouwhoogte van de appartementencomplexen ten opzichte van de aangrenzende woningen in de omgeving is vanuit ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen een bezonningsstudie gewenst.

In relatie tot bezonnning geldt geen wettelijke normstelling. Door de vijf grootste gemeenten (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) wordt echter regelmatig overlegd over dit onderwerp. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bezonnning en daglichttoetreding. Bezonnning is het rechtstreeks opvallende zonlicht. Daglicht is het geheel van zonlicht, zowel rechtstreeks, diffuus als gereflecteerd.

In dit kader is een criterium opgesteld, welke als volgt luidt: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'. Deze norm wordt ook wel de 'lichte TNO-norm' genoemd. 19 februari is daarbij maatgevend; als op deze dag aan de norm wordt voldaan, zal dat ook in de overige maanden (tot en met 21 oktober) het geval zijn. De 'zware TNO-norm', die in principe zelden wordt gehanteerd, gaat uit van het volgende: 'Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 21 januari tot 22 november'. Dit houdt in dat ramen direct beschenen dienen te worden door zonlicht.

In de bouwfysica worden de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december als maatgevend beschouwd voor de bezonnning in de verschillende seizoenen, waarbij 21 maart en 21 september nagenoeg gelijkwaardig zijn. In deze bezonningsstudie is daarom in ieder geval gekeken naar de schaduwwerking op de dagen 21 maart, 21 juni en 21 december. Ook 21 januari en 19 februari zijn in deze bezonningsstudie meegenomen. De schaduwwerking op de gevels en tuinen van de hoofdbebouwing in de omgeving is daarbij beoordeeld.

7.8.2 Onderzoek

Gezien de bouwhoogte van de appartementencomplexen ten opzichte van de aangrenzende woningen in de omgeving is vanuit ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen een bezonningsstudie gewenst. In de studie wordt gekeken naar de gewijzigde bezonnning voor drie scenario's: de feitelijke situatie, de huidige, maximaal planologische situatie en de toekomstige situatie. Het onderzoek is in februari 2020 uitgevoerd door KuiperCompagnons, en opgenomen als Bijlage 10. In het onderzoek is uitgegaan van de schaduwwerking op de maatgevende dag, namelijk 19 februari. De conclusie uit het onderzoek waarbij de huidige planologische situatie ten opzichte van de mogelijkheden in voorliggend plan inzichtelijk worden gemaakt, is hieronder beknopt toegelicht.

Conclusies bezonningsstudie

Volgens de 'Lichte TNO-norm' dient er minimaal 2 uur direct zonlicht te vallen op de gevels van woningen op de maatgevende kalenderdag 19 februari. De bezonnning is hier beoordeeld voor deze datum alleen. Zouden we de bezonnning in de hoogzomer beoordelen dan werpt de Treurniet-locatie in de ochtend tot een uur of 10 schaduw op de naastgelegen panden ten zuidwesten. Hier wordt de bezonnning door het lagere bouwvolume in het nieuwe bestemmingsplan een stuk gunstiger. Rodenrijseweg 11 kan al om 07:00 uur in de zon komen te liggen. In dit onderzoek behandelen we echter zoals aangegeven de meer maatgevende wintersituatie van 19 februari.

De zon komt 19 februari om 07:51 uur op in het zuidoosten en werpt zijn schaduw naar het noordwesten. De schaduw van de Treurniet-locatie valt in de vroege ochtend tot 10:00 uur op de woningen ten zuiden en zuidwesten. In de toekomstige situatie is dit al vanaf 09:00 uur niet meer het geval. Dit betekent dat Roderijseweg 9 en 11 in de toekomstige situatie meer direct zonlicht kunnen verwachten dan in de huidige situatie. De woningen ten noordwesten, aan de Warmoezerij 82-92 (positie B) ondervinden geen veranderingen in de schaduwwerking als gevolg van de gewijzigde stedenbouwkundige invulling van de Treurniet-locatie.

Richting het noordwesten wordt in de ochtend een schaduw geworpen op de bebouwing aan de overkant van het water. Dit betreft met name het pand van Gemeentewerf 1. Voor dit pand hebben we voor de duidelijkheid het model ook voorzien van zijn gevelopeningen. In de huidige situatie ontvangt dit pand van 9:36u tot 11:51u schaduw van de bebouwing op de Treurniet-locatie. Kijken we vervolgens naar de nieuwe situatie, dan valt dit pand een kwartier langer in de schaduw: tot 12:06 uur. De zon draait drie uur later om 15:06 weg van deze gevel. Zowel in de bestaande als nieuwe situatie wordt voor Gemeentewerf 1 voldaan aan de 'Lichte TNO norm'.

Richting het noordoosten valt de schaduw vanaf 14:51 uur op de gevel van het wooncomplex aan de Terpstraat. Dit gebouw is doorlopend tot zonsondergang in meer of mindere mate beschaduwd. Het nieuwe bestemmingsplan werpt minder schaduw op deze locatie omdat het hoge gebouwvolume, met een hoogte van 19 meter, een belangrijk deel kleiner is geworden. Dit pand ontvangt ruim meer dan het minimum van 2 uur direct zonlicht per dag; namelijk ca. 6 uur.

De woningen ten zuidoosten aan de Willem-Alexanderlaan ondervinden helemaal geen schaduw als gevolg van de Treurniet-locatie.

Voor het pand van Slagerij De Rooij, Roderijseweg 5, direct ten noorden van de Treurniet-locatie, geldt dat deze in de huidige situatie zeer ongunstig is gelegen en vrijwel de gehele dag in de schaduw van de maalderij ligt. In het nieuwe plan krijgt deze locatie meer zon. Echter betreft het hier geen woonbestemming en valt in het kader van de bezonning om deze reden buiten de beoordeling.

7.8.3 Conclusie

In het bezonningsonderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en nieuwe planologische situatie. Hieruit volgt dat de effecten voor bezonning beperkt en aanvaardbaar zijn. Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7.9 Overige belemmeringen

Inleidend

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

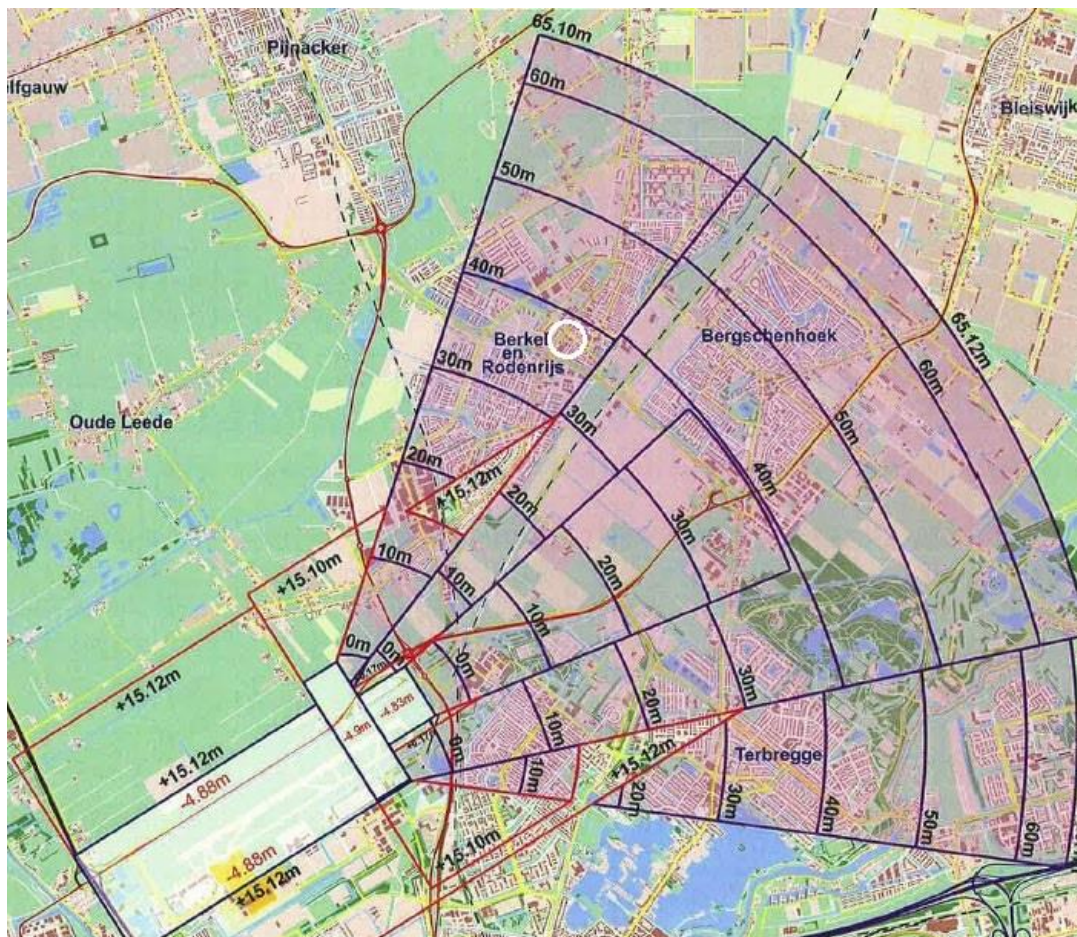
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevindt zich één toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.3), namelijk die van 30 meter ten opzichte van NAP tot en met 40 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de toetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

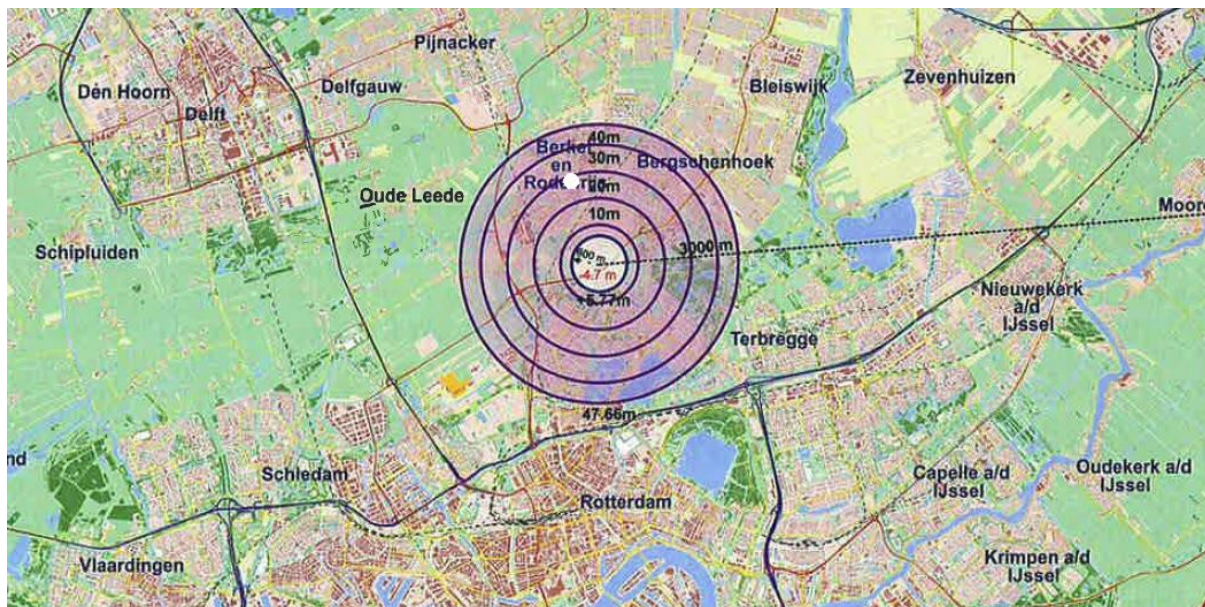


Afbeelding 7.3: toetsingsvlakken ILS 24. Het plangebied is wit omcirkeld.

VOR/DME

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

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 25 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



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

Invliegfunnel

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

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

Geluid

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

7.10 Duurzaamheid

7.10.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

7.10.2 Afweging en conclusie

Duurzaamheid gaat niet alleen over energiebesparing, maar ook over verantwoord omgaan met materialen en natuurlijke bronnen. In de huidige situatie is een oude mengvoederfabriek aanwezig in het plangebied. De activiteiten ter plaatse zijn in 2014 beëindigd, en een groot deel van de opstallen zal worden gesloopt, met uitzondering van de maalderij. Dit cultuurhistorisch waardevolle pand wordt momenteel uitsluitend gebruikt voor verkoop van producten. De herontwikkeling van het pand en de binnenstedelijk gelegen braakliggende gronden naar duurzame nieuwbouw kan al aangemerkt worden als een duurzame ontwikkeling.

De herontwikkeling van de maalderij maakt het mogelijk verschillende duurzaamheidsmaatregelen door te voeren en de locatie in vele opzichten duurzamer te maken dan nu het geval is. Het gaat om maatregelen die voor de toekomstige bewoners zelf, de omwonenden én voor het milieu een voordeel opleveren. Een overzicht van de toegepaste maatregelen is opgenomen in een separate notitie, opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

De maatregelen die in ieder geval worden doorgevoerd betreffen:

- in ieder geval 35% afname van verharding door onder andere toepassing van groene daken en waterdoorlatende verharding op het buitenterrein;
- realisatie regenwaterbuffer door toepassing van groene daken;
- realisatie van groen op het buitenterrein;
- toepassing van energie beperkende maatregelen:
 1. led-verlichting in publieke zones
 2. aanwezigheidsdetectie in publieke zones
- sturing duurzaamheidsgerichte basishouding VVE (denk aan gescheiden toepassing van vuilinzameling, besparing energie en water).

Verder zullen aanvullende mogelijkheden worden onderzocht en waar mogelijk uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de voormalige mengvoerderfabriek aan de Rodenrijseweg 7-9 mogelijk gemaakt. De huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonfunctie die beter past in de omgeving. Uitgangspunt is om de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

Vanaf 2014 heeft veel overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaars en de gemeente. Vanaf december 2017 is de directe omgeving bij het proces betrokken, onder andere door een klankbordgroep van een aantal omwonenden (Rodenrijseweg, Laan van Romen en Willem-Alexanderlaan) samen te stellen.

In de periode januari 2018 – juli 2018 heeft, onder begeleiding van een externe gespreksleider, overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaars, omwonenden en gemeente. Er zijn aanpassingen gedaan om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen/bezwaren van de omwonenden, die vooral betrekking hebben op het volume en privacy. Dit heeft geresulteerd in het schetsplan van 10 juli 2018 (Bijlage 4), op basis waarvan de bouwvlakken en bouwvolumes in het bestemmingsplan zijn bepaald. De omwonenden vinden de nieuwbouw evenwel nog steeds te massaal. Ook zien zij liever geen opbouw op de maalderij of anders maximaal 1 verdieping. Tot slot hebben omwonenden andere zorgen geuit, zoals:

- De effecten van een ondergrondse parkeergarage op de waterhuishouding;
- Woningbouw in relatie tot de aanwezigheid van pony's en een houtkachel op het perceel Rodenrijseweg 11;
- De hoogte van de Maalderij door toevoeging van een opbouw van twee lagen;
- Woningbouw in relatie tot de bedrijfsvoering van de slagerij op het perceel Rodenrijseweg 5.

Effecten van een ondergrondse parkeergarage op de waterhuishouding

Mede vanwege de zorgen van omwonenden omtrent de parkeergarage zijn de gevolgen voor de waterhuishouding uitgebreid en zorgvuldig in beeld gebracht. Door Royal Haskoning DHV is in februari 2020 een rapport opgesteld waarin een bemalingsadvies en geohydrologische studie naar de effecten

van de parkeerkelder zijn beoordeeld. Het rapport is toegelicht in paragraaf 5.2 (waterhuishouding) en opgenomen als bijlage 14 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Aanvullend heeft de gemeente Royal Haskoning DHV gevraagd het gewijzigde bouwplan te beoordelen en een aantal vragen uit de zienswijzen van omwonenden te beantwoorden. Deze reactie is opgenomen in bijlage bij de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 21).

Hobbymatig houden van pony's en houtkachel Rodenrijseweg 11

Op het perceel aan de Rodenrijseweg 11 (woonbestemming) worden hobbymatig pony's gehouden. Door de gemeente is bij de DCMR advies gevraagd over de herontwikkeling van het plangebied i.r.t. het hobbymatig houden van de paarden/pony's. Het volledige advies van de DCMR is opgenomen als Bijlage 5 bij de toelichting.

De DCMR geeft aan dat, gelet op de kleinschaligheid van de activiteit, het hanteren van de VNG-richtafstanden niet nodig is. Een afstand van 15 meter, waar in het toenmalige schetsplan sprake van was, lijkt de DCMR redelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bewerkstelligen. Daarbij mag van een hobbymatige activiteit worden verwacht dat de hobbyist zich inspant om overlast naar de omgeving te voorkomen. Aan de oost- en westzijde van het perceel zijn immers reeds burgerwoningen aanwezig.

De feitelijke afstand van het perceel aan de Rodenrijseweg 11 tot aan de dichtstbijzijnde geprojecteerde woonbebouwing bedraagt circa 11 meter. Gezien het hobbymatige karakter van het houden van slechts twee pony's wordt deze afstand als acceptabel beoordeeld, temeer gezien er aan de oost- en westzijde van het perceel reeds burgerwoningen aanwezig zijn. Bovendien zullen de nieuwe bewoners op de hoogte worden gesteld van de aanwezigheid van pony's op het aangrenzende perceel.

Verder is bekend dat de woning Rodenrijseweg 11 beschikt over een houtkachel. Het kan zijn dat andere burens in de toekomst of de nieuwe bewoners van het plangebied ook een hout- of palletkachel (al dan niet buiten) realiseren. Voor houtkachels gelden (nog) geen wettelijke regels. Bekend is dat houtkachels negatieve invloed kunnen hebben op de volksgezondheid. Wellicht komen er in de toekomst strengere (Europese) regels voor houtkachels, bijvoorbeeld waarin wordt voorgeschreven dat deze een hoger rendement moeten hebben en dat ze gebonden zijn aan een bepaalde uitstoot van fijnstof. De Nederlandse overheid denkt na over het naar voren halen van deze nieuwe richtlijnen. Deze richtlijnen zullen alsdan sowieso gaan gelden voor de genoemde woning. De mogelijkheden worden niet extra ingeperkt door de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

De DCMR heeft na publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan en naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties, de opgenomen milieuaspecten en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beoordeeld. De beoordeling is opgenomen als Bijlage 13 bij deze toelichting. Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan stelt de DCMR dat het hobbymatig houden van twee pony's en de aanwezigheid van een hout- en palletkachel activiteiten betreft in de privésfeer die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Enige overlast als gevolg van het gebruik van de hout en-palletkachels is onvermijdelijk. Een goede communicatie met de toekomstige bewoners is van belang. Er is geen noodzaak om het plan hierop aan te passen. Het gaat om maatschappelijk geaccepteerde activiteiten die door de huidige en toekomstige bewoners in de privésfeer zullen moeten worden afgebakend.

Opbouw Maalderij

De ontwikkelaar heeft zich bereid verklaard de opbouw van twee bouwlagen te wijzigen naar een opbouw van één bouwlaag, met het verzoek aan de gemeente - zo nodig - mee te bewegen om de transformatie van de maalderij financieel haalbaar te laten zijn. Op basis hiervan is de maximale bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan van 19 meter verlaagd naar 17 meter.

Woningbouw in relatie tot de bedrijfsvoering van de slagerij op het perceel Rodenrijseweg 5

Door KWA bedrijfsadviseurs is een milieuonderzoek uitgevoerd. Hierin is voor de te realiseren appartementen onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de slagerij. Het uitgevoerde milieuonderzoek en de beoordeling ervan door de DCMR zijn opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting. Uit het onderzoek vloeit voort dat er verschillende maatregelen mogelijk zijn om ervoor te zorgen dat er enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat bij de te realiseren woningen en dat anderzijds de slagerij niet wordt beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek van KWA en het contra onderzoek van de slagerij, zijn de ontwikkelaar en de slagerij tot overeenstemming gekomen om een aparte technische ruimte in het plangebied te maken ten behoeve van de slagerij. In de planregels is dit geborgd.

Conclusie

Een en ander is in voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk toegelicht en voorzien van een onderbouwing. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling een positieve ontwikkeling is voor Berkel en Rodenrijs en dat met voorliggend plan een goede balans is gevonden tussen enerzijds de belangen van omwonenden en bedrijven, en anderzijds de wens van de gemeente om tot een haalbare herontwikkeling van deze locatie te komen die deze locatie een nieuw gezicht geeft en een impuls geeft aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook Hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Hoofdstuk 9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

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

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn was een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

In het gemeenteblad van 3 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 4 april tot en met 1 mei 2019 het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Treurniet" voor inspraak ter visie lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op 11 april 2018 is een informatieavond georganiseerd. Deze informele inloopavond is bezocht door circa 100 mensen. Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld om zich te laten informeren en vragen te stellen. Naast omwonenden is de avond bezocht door een groot aantal mensen met interesse in een appartement.

De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte Nota inspraak- en overlegreacties en (ambtshalve) wijzigingen 'Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Treurniet' (Bijlage 16)

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies aan diverse instanties toegezonden.

Er zijn in totaal 3 overlegreacties ontvangen, van de Veiligheidsregio, Provincie Zuid-Holland, en Hoogheemraadschap Delfland. De reacties zijn samengevat voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte Nota inspraak- en overlegreacties en (ambtshalve) wijzigingen 'Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Treurniet' (Bijlage 16). In de Nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage 21) wordt specifiek verwezen naar de vooroverlegreactie, zienswijze en het toetsingsadvies van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze stukken zijn gebundeld en opgenomen in Bijlage 22.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van donderdag 12 maart 2020 tot en met woensdag 22 april 2020. Gedurende de termijn van ter inzage legging is een verzoek ontvangen voor het verlengen van de termijn vanwege de unieke omstandigheden (Corona). Het college heeft besloten om aan dit verzoek gehoor te geven en (onder de voorwaarde dat binnen de formele termijn in ieder geval een pro-forma zienswijze is ontvangen) een uitstel van 4 weken te verlenen (uiterlijk 20 mei 2020). Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

In totaal zijn 18 zienswijzen ontvangen, waarvan 11 ontvankelijk zijn verklaard. De ontvangen zienswijzen zijn voorzien van beantwoording en opgenomen in een Nota zienswijzen, welke is opgenomen als Bijlage 21 bij deze toelichting. De zienswijzen hadden voor een deel gelijklopende inhoud. Dit betrof met name reacties op het Ambitiedocument, de maalderij, milieuaspecten, verkeer en parkeren en privacy. Deze aspecten zijn thematisch toegelicht. Voor het onderdeel water heeft de gemeente Royal Haskoning verzocht om een inhoudelijke beantwoording aan te leveren. Deze is bijgevoegd bij de Nota zienswijzen. De aanpassingen die volgden uit de zienswijzen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen in de regels betreffen het opnemen van diverse voorwaardelijke verplichtingen ten behoeve van de waterhuishouding, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de naastgelegen slagerij, een sloopverbod voor de maalderij en het verwijderen van enkele mogelijkheden om de bouwhoogtes te overschrijden. In de toelichting zijn enkele tekstuele verduidelijkingen toegevoegd, en zijn enkele bijlagen geactualiseerd en aangevuld (o.a. met betrekking tot de waterhuishouding, verkeersonderzoeken, stikstof en bodem). Op de verbeelding is het bouwvlak van de parkeergarage iets verschoven en is het perceel van de slager buiten beschouwing gelaten.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is een termijn van orde. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat heeft consequenties voor de beroepsprocedure, omdat dit betekent dat geen pro forma beroep kan worden ingediend en dat alle beroepsgronden binnen de beroepstermijn van 6 weken moeten worden ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

De bijlagen zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek (deel A en deel B).