

Bestemmingplan
“Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)”



25 mei 2023

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingplan ***“Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)”***

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 621.138.90

Datum: 25 mei 2023

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0202-VAST

KuiperCompagnons



Gemeente Lansingerland
Domein Ruimte en Economie

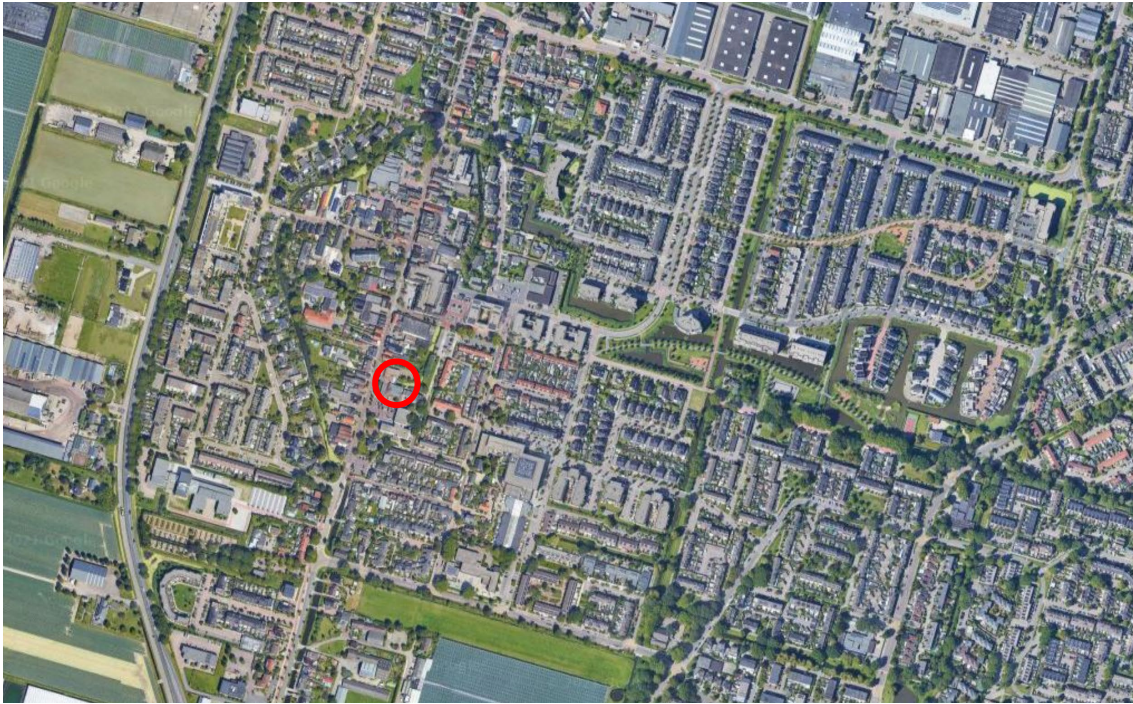
Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	4 december 2021		
Voorontwerp	21 april 2022		
Ontwerp	16 november 2022		
Definitief	12 april 2023		
Vastgesteld	25 mei 2023		

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2.	Bij het plan behorende stukken	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4.	Voorgaand bestemmingsplan “Centrum Bleiswijk”	1
1.5.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3.	Juridische aspecten	3
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.	Conclusie	14
4.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.1.	Archeologische waarden	15
4.2.	Cultuurhistorie	17
5.	Natuur	19
5.1.	Kader	19
5.2.	Onderzoek	20
5.3.	Conclusies	21
6.	Water	22
6.1.	Wettelijk kader	22
6.2.	Onderzoek	25
6.3.	Conclusie	26
7.	Milieuaspecten	27
7.1.	M.e.r.-beoordeling	27
7.2.	Akoestische aspecten	27
7.3.	Luchtkwaliteit	28
7.4.	Verkeer en parkeren	30
7.5.	Bedrijven en milieuzonering	32
7.6.	Bodem	33
7.7.	Externe veiligheid	35
7.8.	Duurzaamheid	37
7.9.	Overige belemmeringen	40

8.	Uitvoerbaarheid	44
8.1	Economische uitvoerbaarheid	44
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.3	Handhavingsaspecten	44
9.	Procedure	46
9.1	Vorbereidingsfase	46
9.2	Ontwerpfase	46
9.3	Vaststellingsfase	47
Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk, Aveco de Bondt, 11 juni 2019	
Bijlage 2:	Nader bodemonderzoek Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk, Aveco de Bondt, 10 januari 2020	
Bijlage 3:	Memo verontreinigingssituatie Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, 14 januari 2020	
Bijlage 4:	Flora- en faunaonderzoek Dorpsstraat 5, 7, 9 en 9a Bleiswijk, ABO-Milieuconsult B.V., 23 november 2021	
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa, KuiperCompagnons, 22 maart 2022	
Bijlage 6:	Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)", KuiperCompagnons, 6 maart 2023	
Bijlage 7:	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 1 februari 2022	
Bijlage 8:	Parkeerbalans De Snip Bleiswijk, Lansingerland, 3 maart 2022	
Bijlage 9:	Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 20 januari 2022	
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek terrasgeluid Dorpsstraat 5-7, KuiperCompagnons, 22 april 2022	
Bijlage 11:	Nader onderzoek flora en fauna, Dorpsstraat 5 t/m 9A te Bleiswijk, ABO-Milieuconsult B.V., 13 september 2022	
Bijlage 12:	M.e.r.-beoordelingsbesluit "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)", 15 november 2022	
Bijlage 13:	Stedenbouwkundige onderbouwing De Snip, Gemeente Lansingerland, 22 november 2021	
Bijlage 14:	Nota van Zienswijzen en Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip), 4 april 2023	
Bijlage 15:	BEA rapportage de Snip Bleiswijk 5 lindes, Copijn Boomspecialisten, 17-08-2022	
Bijlage 16:	Notitie 3 Bloklindes, aanvulling BEA De Snip, Copijn Boomspecialisten, 17 februari 2023	



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Maps)



Afbeelding 1.2: Globale ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is wit omkaderd)



Afbeelding 1.3: Concrete ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is rood omkaderd)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van het plan

Het voornemen bestaat om aan de Dorpsstraat 5-7 (bekend als 'De Snip') in Bleiswijk nieuwbouw te realiseren. Het gebouw omvat een zorginstelling met 11 zorgwoningen en daarnaast op de begane grond een aantal voorzieningen en op de verdiepingen 10 appartementen voor senioren. Voor de voorzieningen op de begane grond wordt gedacht aan bescheiden daghoreca en een gezondheidscentrum.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Bleiswijk' (vastgesteld 29 november 2012). De ontwikkeling is gelegen in het westen van de kern Bleiswijk. In het vigerende bestemmingsplan kent de locatie grotendeels de bestemming 'Gemengd' en voor het overige deel de bestemming 'Verkeer'. De ontwikkeling past niet (geheel) binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane functies en bouw mogelijkheden. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

De ontwikkeling is gelegen in het westen van de kern Bleiswijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de woning aan de Dorpsstraat 15 ten noorden;
- een watergang en de woning aan de Dorpsstraat 9 en 9a ten oosten;
- de Dorpsstraat en een parkeerterrein ten westen;
- een parkeerterrein ten zuiden.

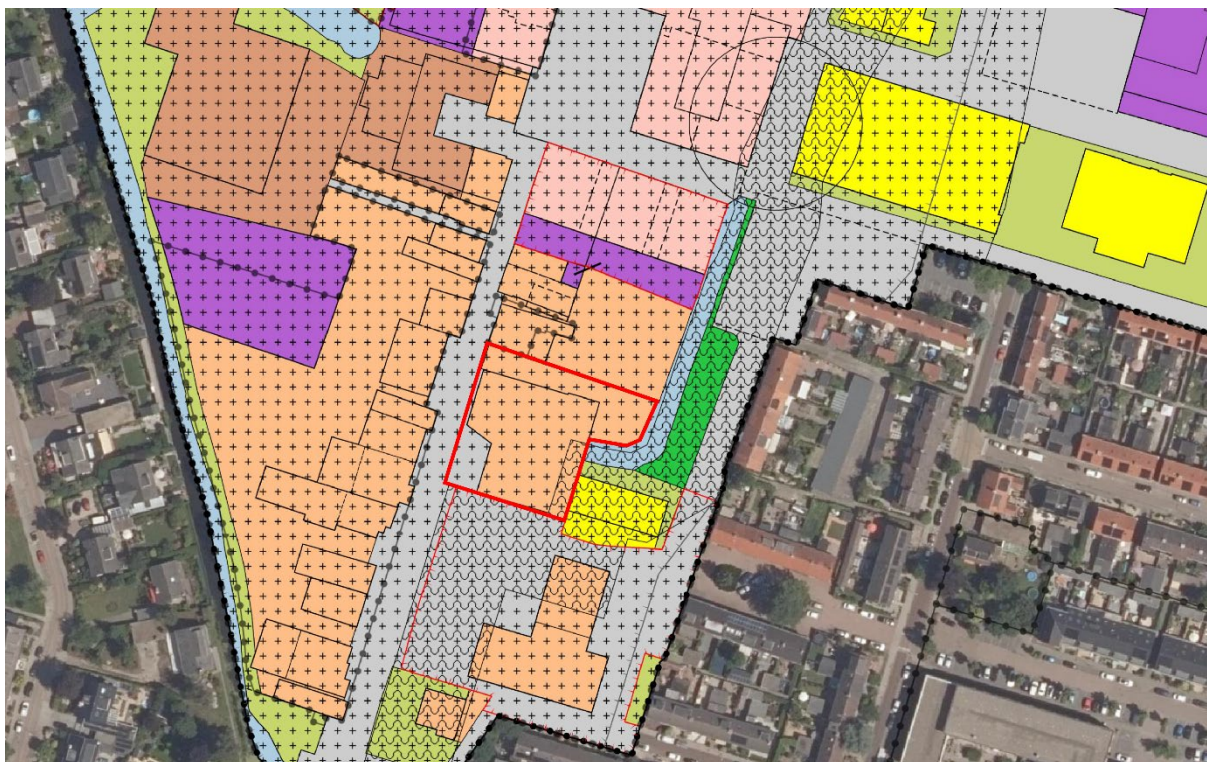
In afbeeldingen 1.1, 1.2 en 1.3 is de ligging van het plangebied aangegeven.

1.4. Voorgaand bestemmingsplan "Centrum Bleiswijk"

Het bestemmingsplan "Centrum Bleiswijk" is door de gemeenteraad van Lansingerland vastgesteld op 29 november 2012. Het plangebied is momenteel grotendeels bestemd als "Gemengd" met een gebiedsaanduiding 'bovenland'. Het andere deel van het plangebied is bestemd als "Verkeer". Tevens ligt er een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" over het plangebied. Ook ligt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" deels over het plangebied.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De ontwikkeling past niet (geheel) binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane functies en bouw mogelijkheden. Zo zijn in het vigerende bestemmingsplan onder andere daghoreca en zorgwoningen niet toegestaan. Ook het bouwvolume van de voorgenomen ontwikkeling wijkt af van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan benodigd.



Afbeelding 1.3.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Bleiswijk' met de globale ligging van het plangebied

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het gebied en wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Daarnaast is de juridische toelichting op de regels opgenomen;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 bevat een inventarisatie van de cultuurhistorische en archeologische waarden;
- Hoofdstuk 5 bevat een inventarisatie van de aanwezigheid van flora en fauna;
- Hoofdstuk 6 bevat een inventarisatie van het water;
- Hoofdstuk 7 geeft een beschrijving van een aantal milieuaspecten, waaronder geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid;
- Hoofdstuk 8 en 9 gaan nader in op de uitvoerbaarheid en de procedure van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

De ontwikkeling is gelegen in het westen van de kern Bleiswijk. Voorheen was het gebouw in gebruik als bibliotheek, servicepunt van de gemeente Lansingerland ('De Snip') en huisvesting van de Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk (OVMB). In de tijdelijke situatie is geen bibliotheek meer aanwezig en is als tijdelijke invulling een spellenwinkel gevestigd. Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat en heeft aan de randen diverse parkeerplaatsen. Achter de bebouwing ligt een watergang.



Afbeelding 2.1: Streetview vanaf de Dorpsstraat (bron: Google streetview).

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw krijgt een gemengd programma, waarbij gedacht wordt aan bescheiden daghoreca en een gezondheidscentrum op de begane grond. Daarnaast komen er een aantal zorgwoningen op de begane grond. De bovenverdiepingen bestaan uit twee delen. In het eerste deel wordt op de eerste verdieping eveneens in zorgwoningen voorzien. In het andere deel van de bovenverdiepingen zijn appartementen voor senioren voorzien. De zorgwoningen en de appartementen krijgen een eigen trappenhuis. De zorgwoningen en de ouderenwoningen zijn wel door middel van een loopbrug op de eerste verdieping met elkaar verbonden.

Vanwege de centrale ligging van De Snip in de historische kern van Bleiswijk – aan een plein nabij het voormalige gemeentehuis (thans Zorghotel) en op een plek waar het profiel van de Dorpsstraat versmald en het winkelgedeelte begint – is het belangrijk dat de beoogde nieuwbouw recht doet aan de cultuurhistorische structuur van het dorpscentrum zoals die zijn benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus. In een aparte notitie is beschreven op welke manier bij deze gebiedsontwikkeling rekening is gehouden met deze aspecten. Deze notitie is opgenomen als bijlage 13.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de wenselijke, illegale activiteiten worden gelegaliseerd en geordend. Daarnaast worden de onwenselijke, illegale activiteiten gesaneerd. Voor de gronden waarvan het gebruik niet wijzigt, wordt zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Voor de juridische regeling is aangesloten op het vigerende plan en het handboek van de gemeente Lansingerland, aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor de eindbestemming 'Gemengd'.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgwoningen. Tevens zijn uitsluitend op de begane grond daghoreca categorie 1a en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Reguliere woningen zijn uitsluitend op de verdiepingen mogelijk. Bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn ook toegestaan. Tevens zijn uitstekende delen aan gebouwen toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming binnen deze bestemming. Ook is er een 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' opgenomen waardoor overbouwingen toegestaan zijn. Tot slot is voor het terras een functieaanduiding 'terras' opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding is een terras toegestaan. Om geluidsoverlast van het terras te voorkomen is tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - verplicht terrasscherp' opgenomen.

Verkeer

Voor alle doorgaande wegen, voet- en fietspaden en verblijfsgebieden is de bestemming 'Verkeer' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn ook functies ondergeschikt aan de verkeersbestemming

mogelijk, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeerplaatsen. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Tot slot is voor het terras een functieaanduiding 'terras' opgenomen. Uitsluitend binnen deze aanduiding is een terras toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt, dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, archeologische beoordeling en mogelijk nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een en ander hangt samen met de maat en omvang van een bouwwerk in relatie tot mogelijk reeds aanwezige verstoring van de bodem.

Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen voor de beschermingszone binnen het plangebied. Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de waterkering dat toelaten. Dit is ter beoordeling van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2022 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

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 zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de 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.

Indien een bestemmingsplan een uitwerkingsplicht bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het uitwerkings- en wijzigingsplan.

Voor toetsing aan 'De ladder voor stedelijke ontwikkeling' geldt dat er sprake moet zijn van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De achterliggende reden van deze ontwikkeling is om voor de zorg zo dicht mogelijk op de 1e lijns zorgverlening te gevestigd in het naastliggende Medisch Hart Bleiswijk.

De behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient onderzocht te worden omdat er meer dan 12 woningen gerealiseerd gaan worden, namelijk 11 zorgwoningen en 10 appartementen voor senioren. Uit de Woonvisie 2021-2025 (gebaseerd op Stec-onderzoek) blijkt dat er behoefte is aan zorgwoningen en woningen voor senioren. Daarnaast ligt het voorliggende plangebied in bestaand stads- of dorpsgebied. Op basis van deze punten wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. 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, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

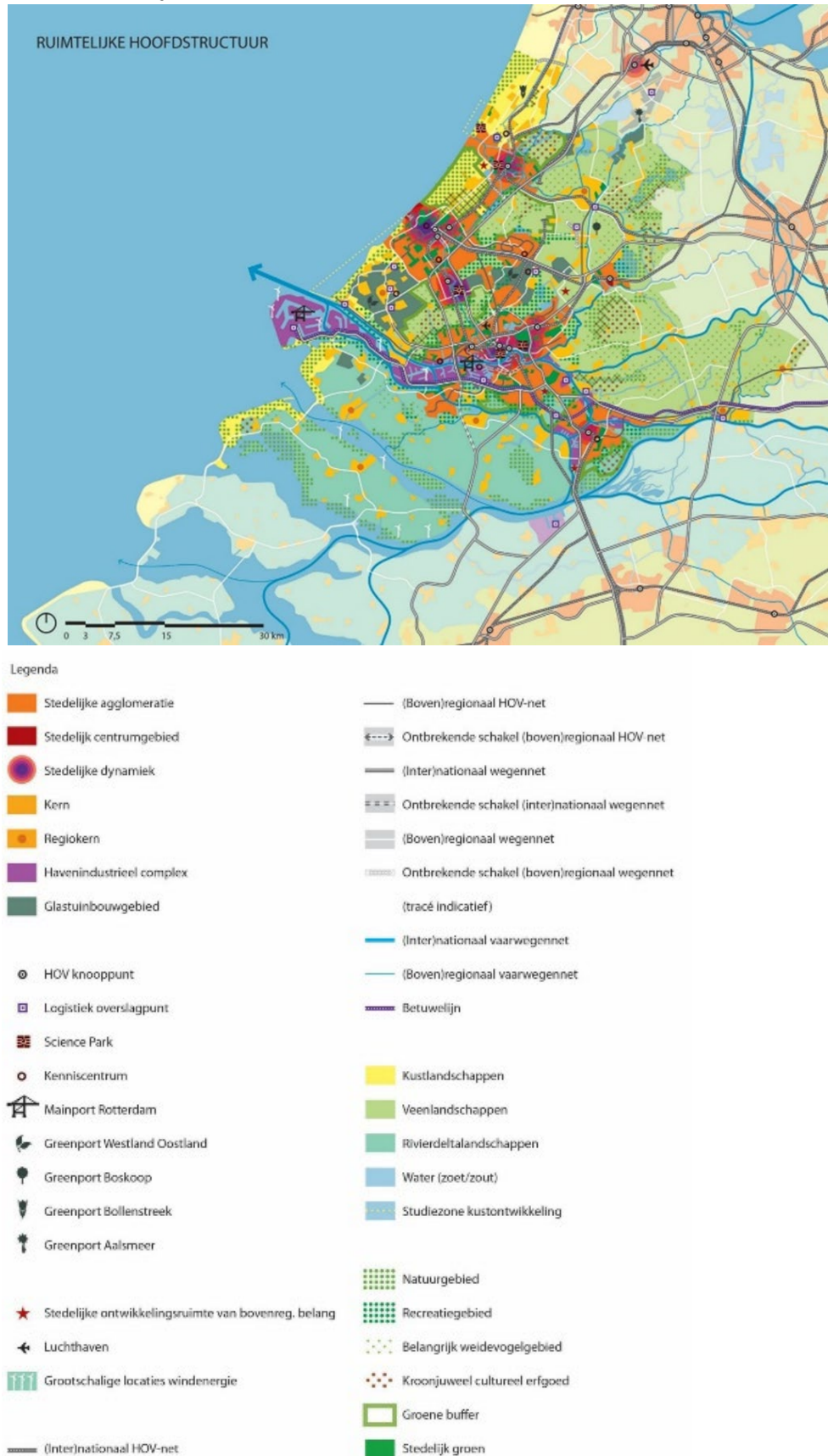
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. 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.

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. Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten.

In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Veencomplex – Veen'. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. De ondergrond wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangepast waardoor het plan geen (negatief) effect heeft op het veen.

In de laag van de stedelijke occupatie is voor het plangebied aanduiding 'Steden en dorpen' opgenomen. Richtpunten hiervoor zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- 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;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

De geplande ontwikkeling sluit qua bouwhoogte, maat en schaal aan op de al in de omgeving aanwezige bebouwing en door de nieuwbouw op te delen in een hoger en een lager bouwvolume wordt aansluiting gezocht bij de pandsgewijze ruimtelijke structuur van de historische dorpskern van Bleiswijk.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en in de laag van de beleving is voor het plangebied geen aanduiding opgenomen.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn voor het plangebied de relevante opgaven uiteengezet.

Landschap en cultuurhistorie

Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Wonen

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten zijn in hoofdstukken 4,5,6 en 7 uiteengezet en afgewogen.

Voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan de provinciale opgaven.

Omgevingsverordening

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet. In de ZHOV zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan. De regels gaan gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet en zijn een voortzetting van de regels die onder het huidige recht gelden. De Omgevingswet en daarmee ook de ZHOV zullen op zijn vroegst op 1 oktober 2022 in werking treden.

Programma Ruimte provincie Zuid-Holland

Het programma Ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in 3.1 aandacht besteed.

De herstructurering van dit perceel past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond

Vooruitlopend op de Omgevingswet, heeft de gemeente Lansingerland gewerkt aan een omgevingsvisie. De 'Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond' is op 24 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee vervangt de omgevingsvisie de gemeentelijke structuurvisie uit 2010.

De omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De Omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2040 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindingrijk en gezond. Om dat voor elkaar te krijgen moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de fysieke leefomgeving worden bepaald. Dit is, samen met de opbrengst uit een uitvoerig participatietraject waarin inwoners, ondernemers en partners hebben meegedacht, vertaald in een 'omgevingsvisie 1.0'.

In de Omgevingsvisie Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

- Verbonden in de metropool
 - Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
 - Toekomstbestendige omgeving: komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.
 - Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.
- Vindingrijk en ondernemend
 - Home of Horti Science: mogelijk maken van kennisontwikkeling/innovatie en plek voor nieuwe mogelijkheden in de glastuinbouwsector.
 - Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
 - Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.
- Gezond samen leven
 - Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet.
 - Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften.
 - Gezonde levensstijl in een passende omgeving: stimuleren van sociale en maatschappelijke veiligheid, positieve gezondheid en het beperken van gezondheidsrisico's

Op verschillende locaties is de gemeente druk bezig met het ontwikkelen van nieuwe woongebieden, of is de gemeente de mogelijkheden hiervoor aan het onderzoeken. In de kernen wil de gemeente voorzien in de woonbehoefte van jongeren, gezinnen en ouderen uit Lansingerland en de regio. Op de korte termijn ligt de nadruk op de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk en Wilderszijde. Metrostations Westpolder en Rodenrijs zijn locaties met (beperkte) kansen voor knooppuntontwikkeling.

Het plangebied is aangeduid als 'Linten en buurtschappen'. De bebouwingslinten bepalen het oorspronkelijke karakter van Lansingerland. Ze blijven belangrijk voor de ruimtelijke structuur en de ervaring van het landschap. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze aanduiding. De bestaande (verouderde) bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor komt nieuwbouw voor in de plaats die aansluit op de dorpskern van Bleiswijk. Tevens is het plangebied aangeduid als 'vitale centra'. Het is van belang dat

de economie op de lokale schaal vitaal blijft. Hierbij is aandacht nodig voor de invloed van digitalisering en online winkelen op het type en de vorm van fysieke winkels en voorzieningen. Dit zet druk op het functioneren van de centra, lokale werkgelegenheid, het woongenot van de inwoners en levendigheid. Het gemengd programma van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij gedacht wordt aan bescheiden daghoreca en een gezondheidscentrum op de begane grond zal bijdragen aan de fysieke voorzieningen.

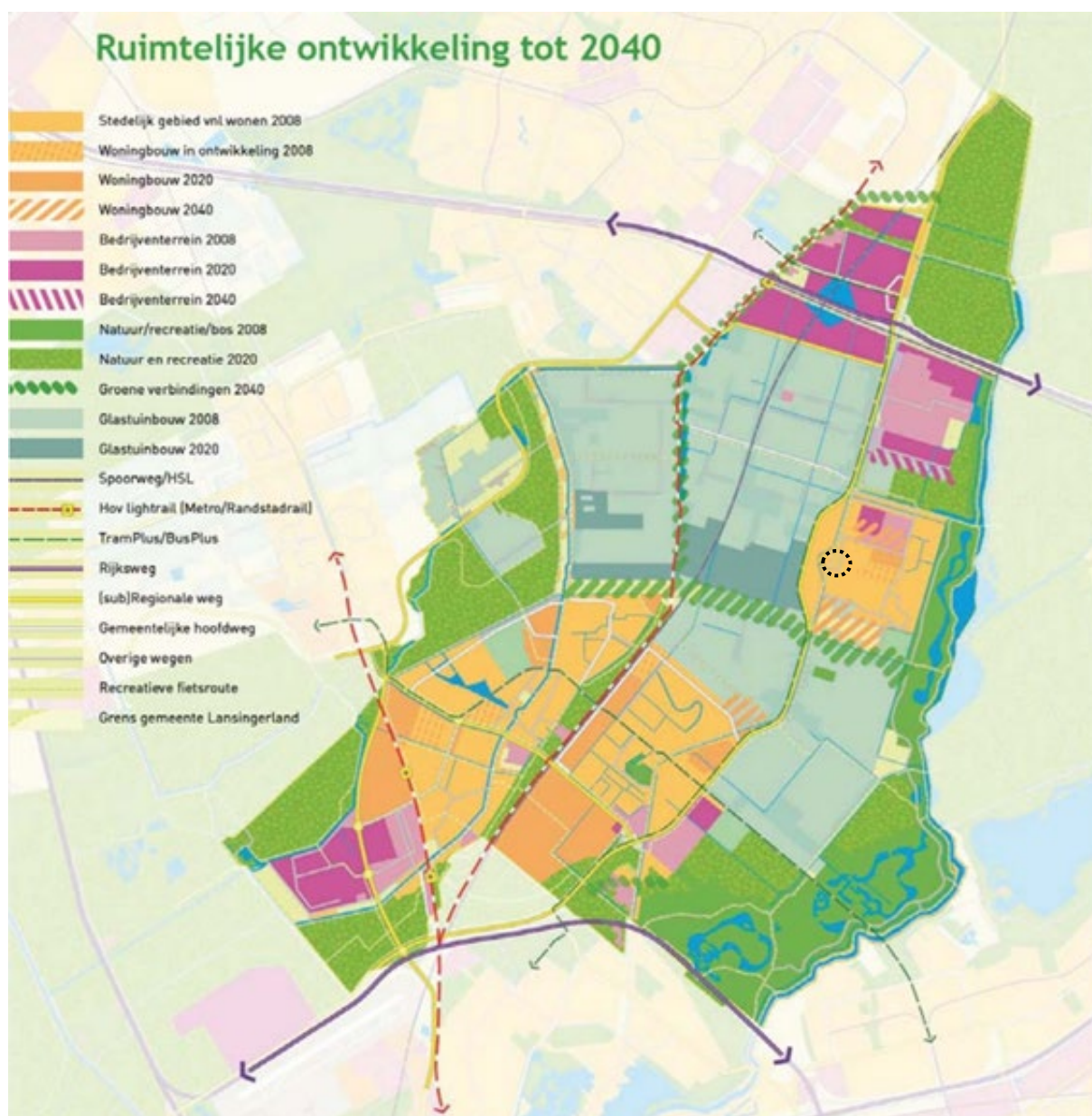
Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming 'werken';
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiken)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Het wensbeeld is dat Lansingerland uitgroeit tot een suburbane gemeente met een meervoudige functionaliteit wonen, werken en recreëren. Ondanks de sterke groei en de veranderende bevolkingssamenstelling onderscheidt Lansingerland zich als groenstedelijke gemeente van de stedelijke omgeving.

Dit onderscheid ontstaat door de ruimtelijke structuur, de karakteristieke kernen, het rijke verenigingsleven en moderne en ruim opgezette woonwijken in een groene omgeving. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek zullen naar elkaar groeien en een dubbelkern vormen.



Afbeelding 3.2 toekomstvisie Lansingerland en plangebied (zwarte cirkel)

Het plangebied is aangeduid als “Stedelijk gebied vnl wonen 2008”. De voorgenomen draagt hierbij mee door naast verschillende voorzieningen ook woonvoorzieningen toe te voegen aan de dorpskern.

Woonvisie 2021-2025: Een plek voor iedereen

De gemeente Lansingerland wil de komende twintig jaar meer betaalbare en gelijkvloerse woningen realiseren. Dat is de belangrijkste uitkomst van de Woonvisie 2021-2025 die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Uit het document komt naar voren dat de woningmarkt meer dan ooit om sturing vraagt. Zo maakt de vergrijzende bevolking meer gelijkvloerse woningen noodzakelijk. Verder zijn er ook meer betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters nodig. Naast deze behuizing blijft er ook nog steeds vraag naar eengezinswoningen. Lansingerland voorziet tot 2040 een bouwopgave van ongeveer 11.000 woningen, zowel voor de lokale als regionale woonbehoefte. Tegelijk maakt Lansingerland zich hard voor behoud van haar groene omgeving in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Bij nieuwbouwontwikkelingen worden afspraken gemaakt over het aandeel betaalbaar waaronder sociaal en het aandeel gelijkvloerse woningen. Bij kleine(re) ontwikkellocaties (zoals voorliggend plangebied) geldt maatwerk. Daarbij wordt gestreefd naar een aandeel betaalbaar en gelijkvloerse

woningen, mits dit passend is binnen het project en de omgeving. Hiermee worden niet alleen verschillende doelgroepen bediend maar wordt ook de doorstroming op gang geholpen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 21 woningen gerealiseerd, waarvan 11 zorgwoningen. De overige woningen zijn bedoeld voor senioren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de Woonvisie en draagt de ontwikkeling bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Tevens is er aandacht besteed aan het thema duurzaamheid, waarbij de woningen in ieder geval niet meer aangesloten worden op het gasnet.

3.4. Conclusie

In dit plan wordt de bouw van verschillende voorzieningen en woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling past gezien het voorgaande binnen de kaders van Rijks-, provinciaal- en/of gemeentelijk beleid.

4. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1. Archeologische waarden

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet uit 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 2016-2022. 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.

Archeologische beleidsadvieskaart

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over een vastgesteld archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland op doeltreffende wijze invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.



Afbeelding 4.1.: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (versie d.d. 07-03-2017), waarbij het plangebied globaal (zwart) is aangegeven.

Onderzoek

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringdiepte van meer dan 30 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m². De beoogde ontwikkeling overschrijdt deze criteria, waardoor onderzoek noodzakelijk is. Door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 9. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Het plangebied ligt in de historische kern van Bleiswijk, waar in ieder geval al vanaf de 17e eeuw sprake is geweest van bebouwing, maar mogelijk nog eerder. Ondanks de verstoringen door de huidige bebouwing is het mogelijk om onder de bestaande bebouwing nog resten van bebouwing of bewoning aan te treffen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Het gaat dan met name om funderingen, muurresten of vloeren die bij de bouw en sloop van de huidige en vorige gebouwen mogelijk in de grond zijn achtergebleven, dieper gelegen resten zoals beer- of waterputten, of afval- en ophogingspakketten. Deze resten kunnen mogelijk informatie opleveren omtrent de vroege bewoning van Bleiswijk.

De eerste verstorende ingreep op het terrein bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing. Daarna zal een appartementencomplex op het terrein verrijzen. De kans dat met de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige archeologische vindplaats wordt geschaad moet als groot worden ingeschat. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek om vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding uit te voeren bij de sloop van de huidige bebouwing onder maaiveld. De bovengrondse sloop kan zonder begeleiding worden uitgevoerd, maar bij het verwijderen van de vloeren en funderingen dient wel een archeoloog aanwezig te zijn. Op basis hiervan kan een inschatting worden gemaakt of ook bij het uitgraven van de bouwkuip nog een begeleiding noodzakelijk is, of dat bij de bouw/sloop van de voorgaande bebouwing reeds alle resten verloren zijn gegaan.

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Lansingerland, om op basis van dit rapport en het hierin geformuleerde advies een besluit te nemen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek of het beëindigen van het archeologisch onderzoeksproces.

Ook wanneer het plangebied op enig moment op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

Conclusie

De kans dat met de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige archeologische vindplaats wordt geschaad moet als groot worden ingeschat. Er wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren.

4.2. Cultuurhistorie

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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

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.

Onderzoek en conclusie

In de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangeduid als “Historische kernen”. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt het benutten van de cultuurhistorische gegevens als mogelijkheid gezien om het karakter van de historische kern te versterken.

Er is tevens getoetst aan de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland. De Dorpsstraat en de watergang aan de achterzijde zijn aangemerkt als ‘Historisch landschappelijke lijnen’. De gronden waarop het plangebied ligt, bestaan uit oude zeeafzettingen met veen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit qua vorm en omvang aan bij de omgeving. Er is hoofdzakelijk rekening gehouden met de (historische) stedenbouwkundige lijnen zoals aangegeven door de gemeente, waaronder de rooilijn met de naburige woning (Dorpsstraat 15). Verder heeft de architect beoogd het plein – dat gevormd wordt door de parkeerplaats en openbare weg – tot een vierkant plein te vormen. Er is voldoende rekening gehouden met de historische landschappelijke lijnen. Om deze redenen gelden er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor dit plan.

Het plan is door de gemeente getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Cultuurhistorie Plus. Hieruit blijkt dat de gebiedsontwikkeling van de Snip op een zorgvuldige manier rekening houdt met de ruimtelijke karakteristiek van de Dorpskern van Bleiswijk en in het bijzonder de punten zoals die zijn benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus.

- Er wordt in het plan uitgegaan van een pandsgewijze opzet die bestaat uit twee aparte bouwvolumes met elk hun eigen vormgeving en volumeopbouw. De ontwikkeling past hierdoor goed bij het individuele karakter van de bebouwing in de historische dorpskern van Bleiswijk.

- De voorziene maximale goot- en bouwhoogtes zijn veelvuldig gerealiseerd en voorzien in de kern van Bleiswijk.
- Op het perceel aanwezige cultuurhistorische elementen (zoals de overkluisde watergang en de historische leilindes) blijven behouden en de geplande nieuwbouw is er qua positionering op afgestemd.
- Bestaande hoogteverschillen op maaiveldniveau (als gevolg van de dijk en de watergang) blijven in stand en worden niet aangetast.
- Qua programma is er sprake van functiemenging (een belangrijke historische ruimtelijke karakteristiek van de dorpskern van Bleiswijk) met een publiek programma op de begane grond en woonfunctie daarboven.
- De strenge criteria uit de welstandsnota blijven gelden en bieden voldoende richtlijnen om ervoor te zorgen dat de bestemmingsplan vastgelegde bouwvolumes qua architectuur en vormgeving (o.a. gevelontwerp en materialisering) goed passen bij het hoge kwaliteitsniveau van de historische dorpskern van Bleiswijk.

Er zijn binnen het plangebied geen monumenten aanwezig en het plangebied is geen beschermd dorpsgezicht. Wel zijn in het plangebied vijf monumentale zomerlindes aanwezig en drie bloklindes. Daarnaast wordt de watergang in het plangebied ook als cultuurhistorisch waardevol element gezien. De bomen maken deel uit van de hoofdstructuur 'groen' en hebben eveneens een cultuurhistorische waarde. De nieuwbouw houdt rekening met op de planlocatie aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen te weten de watergang, de vijf monumentale leilindes en drie bloklindes (zie bijlagen 15 en 16). De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de Nota Cultuurhistorie Plus.

5. NATUUR

5.1. 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 onwortelen 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.

Natura 2000

De Wnb ziet 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.

5.2. Onderzoek

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom benodigd. Door ABO-Milieuconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is opgenomen als bijlage 4. Hieronder zijn de resultaten van de quickscan beschreven.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren, of sporen hiervan, aangetroffen. Deze worden gezien de biotoop ook niet verwacht in de toekomst. Voor eventueel aanwezige algemene zoogdieren geldt de zorgplicht.

Vaatplanten

Beschermde vaatplanten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Er zijn geen varens op de muren aangetroffen. De meeste beschermde planten zijn afhankelijk van een zeer specialistisch biotoop. Geconstateerd is dat het biotoop in het plangebied hiervoor niet geschikt is.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige vaatplanten geen beschermde status hebben en ontwikkelingen niet in de weg staan.

Vogels

Het plangebied heeft geen functie voor broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. In het gebied zijn geen (overblijfselen van) jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Huismussen zijn in het gebied nietesignaleerd, noch doet het plangebied dienst als (essentiële) foerageerplaats of schuilplaats voor huismussen. Voor gierzwaluw geldt hetzelfde. Vanwege het aanwezige groen is het niet uit te sluiten dat algemene soorten in het plangebied of binnen de verstorende invloedssfeer gaan broeden.

De Wet natuurbescherming biedt bescherming aan alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. De nestbescherming geldt voor alle in gebruik zijn de nesten gedurende het broedseizoen en voor een beperkt aantal soorten jaarrond. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, globaal wordt uitgegaan van half maart tot eind augustus in verband met de mogelijke aanwezigheid van watervogels, met name meerkoet.

Amfibieën en reptielen

Reptielen kunnen op basis van verspreidingsgegevens en biotoop worden uitgesloten. Voor de rugstreeppad geldt dat geschikt land- en waterhabitat ontbreekt. Vanwege de afwezigheid van de beschermde rugstreeppad, zijn nader onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad en maatregelen met betrekking tot de rugstreeppad niet noodzakelijk. Voor eventueel aanwezige algemene soorten geldt de zorgplicht.

Vissen

In de sloot grenzend aan het plangebied komen algemene soorten vissen voor. Beschermde soorten komen niet voor. Voor algemene soorten geldt:

- Werkzaamheden in de watergangen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in de maanden september en oktober (na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën).
- Werkzaamheden in watergangen kunnen alleen plaatsvinden als zowel de watertemperatuur als de luchttemperatuur boven het vriespunt en beneden de 25°C liggen en wanneer geen sprake is van ijsvorming.
- Bagger dat vrijkomt tijdens werkzaamheden dient gecontroleerd te worden op aanwezigheid van dieren (amfibieën en vissen). Indien dieren worden aangetroffen, dienen deze teruggeplaatst te

worden in een geschikt leefgebied in de nabije omgeving, waar geen werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Overige beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het biotoop ongeschikt is voor beschermde soorten libellen en vlinders, vanwege het ontbreken van poeltjes of waardplanten voor ei-afzetting. Met beschermde ongewervelde diersoorten hoeft op grond van biotoop geen rekening gehouden te worden. Maatregelen met betrekking tot deze soortgroepen hoeven niet te worden genomen.

Vleermuizen

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd om hier uitsluitel over te kunnen geven. Het nader onderzoek is opgenomen als bijlage 11. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Het nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen vleermuizen in het plangebied verblijven. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied en maakt ook geen deel uit van een vaste vliegroute van vleermuizen. Er zijn daarom door de voorgenomen werkzaamheden geen effecten op vleermuizen te verwachten.

Bomen

Daarnaast is ook een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd naar de aanwezige zomerlindes en bloklindes (zie hoofdstuk 4.2). Tijdens de ontwikkelingen in het plangebied zullen deze bomen beschermd worden conform de aanbevelingen in de BEA.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedssfeer (straal van 3 km) van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en/of het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Op grond van het onderzoek zijn negatieve effecten door de geplande kapwerkzaamheden op Natura 2000 en NNN uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik of de aanleg van de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

5.3. Conclusies

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is voor vleermuizen. Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd om hier uitsluitel over te geven. Verder veroorzaakt de voorgenomen ontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

6. WATER

6.1. Wettelijk kader

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

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

Waterwet

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 (actueel)

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 sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e 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 waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

Waterbeheerder en gemeentelijk beleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Zoetermeer, Gouda, Schoonhoven en Rotterdam. Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma worden de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren weergegeven. Het hoogheemraadschap gaat voor droge voeten en schoon water. Dit

doen ze door te werken aan een klimaatbestendig en duurzaam waterbeheer. Ze werken hiervoor samen met inwoners, bedrijven en overheden. Ze zorgen voor veilige dijken, voldoende en schoon water en zuiveren het afvalwater. De komende jaren willen ze extra aandacht schenken aan de volgende thema's:

- Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat;
- Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen;
- Water en waterschap als onderdeel van de samenleving.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

In de nota "Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" (Nota waterkwantiteitsbeheer, vastgesteld op 26 juni 2007 en aangevuld op 7 september 2007) is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. aan ontwikkelingen die resulteren in een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² worden geen waterbergingseisen gesteld;
2. bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd is.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de water-staatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger van het Hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van waterkeringen en bijbehorende beschermingszones, wateren (zoals sloten en vaarten) en bijbehorende beschermingszones (onderhoudsstroken), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van waterkeringen, wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan 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:

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- 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 water maatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater en heeft ook een zorgplicht voor het grondwater. Met dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 legt de

gemeente het rioleringsbeleid van Lansingerland voor de komende planperiode vast. Daarnaast wordt een doorkijk gemaakt naar de toekomst.

6.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt een duiker die verbonden is met een watergangen. Deze duiker wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. Wel wordt deze duiker opnieuw aangelegd / aangepast aan de nieuwe situatie. Dit zal nog met het waterschap worden afgestemd.

Waterberging

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als "Gemengd". Het gehele plangebied mag planologisch gezien verhard worden. Omdat het planologisch toegestaan is het plangebied in de huidige situatie te verhard, vindt er geen (planologische) verslechtering plaats.

In de feitelijke situatie is het plangebied dan ook grotendeels verhard. Alleen aan de randen is wat begroeiing aanwezig. Het verhard oppervlak is in de toekomstige situatie vergelijkbaar met de huidige situatie. Watercompensatie is dan ook niet nodig. De watergang wordt weliswaar iets korter, maar blijft met een duiker verbonden, waardoor het oppervlak van het water niet zal wijzigen.

Veiligheid

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen een beschermingszone van een waterkering. Voor dit deel is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Er wordt deels binnen de beschermingszone gebouwd. Voor de bouw dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

Riolering

Het plangebied voorziet in een gemeentelijk gescheiden rioleringsstelsel (droogweerafvoer (DWA)- en hemelwaterafvoer (HWA)-stelsel). Afvalwater zal worden afgevoerd via het DWA-riool. Hemelwater dat op de wegen en parkeerharding valt, wordt via het HWA-stelsel ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk wordt verhard oppervlak afgekoppeld.

Volksgezondheid

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

Waterkwaliteit

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

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van primaire watergangen ligt bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het beheer en onderhoud van de secundaire watergangen ligt bij de grondeigenaar. Indien de gemeente Lansingerland grondeigenaar is, zal langs de watergangen een onderhoudsstrook worden aangelegd. Als dat niet mogelijk is, worden de watergangen varend onderhouden. Dan worden de watergangen ingericht op varend onderhoud; de doorvaartbreedte varieert dan tussen 2,00 meter en 10,00 meter (met uitzondering van de duiker).

Grondwater en (zoet)watertekort

Aan grondwater en zoetwater wordt geen wijziging verwacht. De grondwaterstand verandert met de beoogde bebouwing niet. Eventuele ondergrondse constructies worden waterdicht gemaakt.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of watervasthoudende maatregelen toe te passen. In ieder geval zal open verharding ter plekke van de parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegepast en zal het hoogste dak van het gebouw worden voorzien van begroeiing zodat waterbergingscapaciteit ontstaat.

6.3. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de ruimtelijke onderbouwing aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

7. MILIEUASPECTEN

7.1. 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.

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw krijgt mogelijk een gemengd programma, bestaande uit bescheiden daghoreca en zorgwoningen deels op de begane grond en deels op de 1e verdieping. Op de bovenliggende verdiepingen zijn appartementen voor senioren en zorgwoningen voorzien. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de ruimtelijke onderbouwing. Er is een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 7. Hierover is op 15 november 2022 door de gemeente een besluit genomen. Dit besluit is opgenomen als bijlage 12.

7.2. Akoestische aspecten

Kader

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.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is vastgelegd in de Wgh. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, welke worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is. De ontwikkellocatie is niet gelegen in een vanuit de Wet geluidhinder gezoneerde weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel onderzoek plaats te vinden naar de omliggende 30 km/u wegen meegenomen, zoals de Dorpsstraat. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Uit de resultaten blijkt het verkeer op de Dorpsstraat een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Een overschrijding is alleen aan de orde op het bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 8 m aan de zijde van de Dorpsstraat. De geluidsbelasting inclusief de reductie ex artikel 110g Wgh bedraagt maximaal 51 dB.

Omdat de geluidsbelasting door het verkeer op de Dorpsstraat (30 km-weg) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de karakteristieke geluidwering van de gevels worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. De reductie van 5 dB ex artikel 110g Wgh mag in die toetsing niet worden toegepast zodat de input voor deze berekening 56 dB bedraagt.

Er is tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd naar met betrekking tot de geluiduitstraling van het terras van de horecafunctie die binnen dit bestemmingplan mogelijk gemaakt worden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat voldaan kan worden aan de geluidgrenswaarden, onder de voorwaarden dat:

- Het terras is maximaal 10 uur in de dagperiode in gebruik, tussen 09.00 en 19.00 uur.
- Maximaal 14 stoelen op het overdekte terras en 42 stoelen op het terras in de buitenlucht geplaatst worden, dus in totaal 56 stoelen.
- Aan de noordzijde van het terras een scherm geplaatst is van 1,5 meter hoog op het moment dat het terras feitelijk in bedrijf is.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande blijkt dat het aspect geluid voor deze ruimtelijke procedure geen belemmering oplevert.

7.3. Luchtkwaliteit

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 één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Onderzoek

Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer van belang. Deze titel is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De betreffende ontwikkeling is een ontwikkeling die niet zonder meer is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Om deze reden is onderzoek noodzakelijk naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. Voor dit onderzoek is de verkeersaantrekkende werking van de (nieuwe) functies relevant. In paragraaf 7.4 is de verkeersaantrekkende werking reeds bepaald. De totale ontwikkeling leidt tot maximaal 8 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij is uitgegaan van een percentage van 5% vrachtverkeer.

Middels de NIBM-rekentool kan op een snelle en eenvoudige manier bepaald worden of er sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		5.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

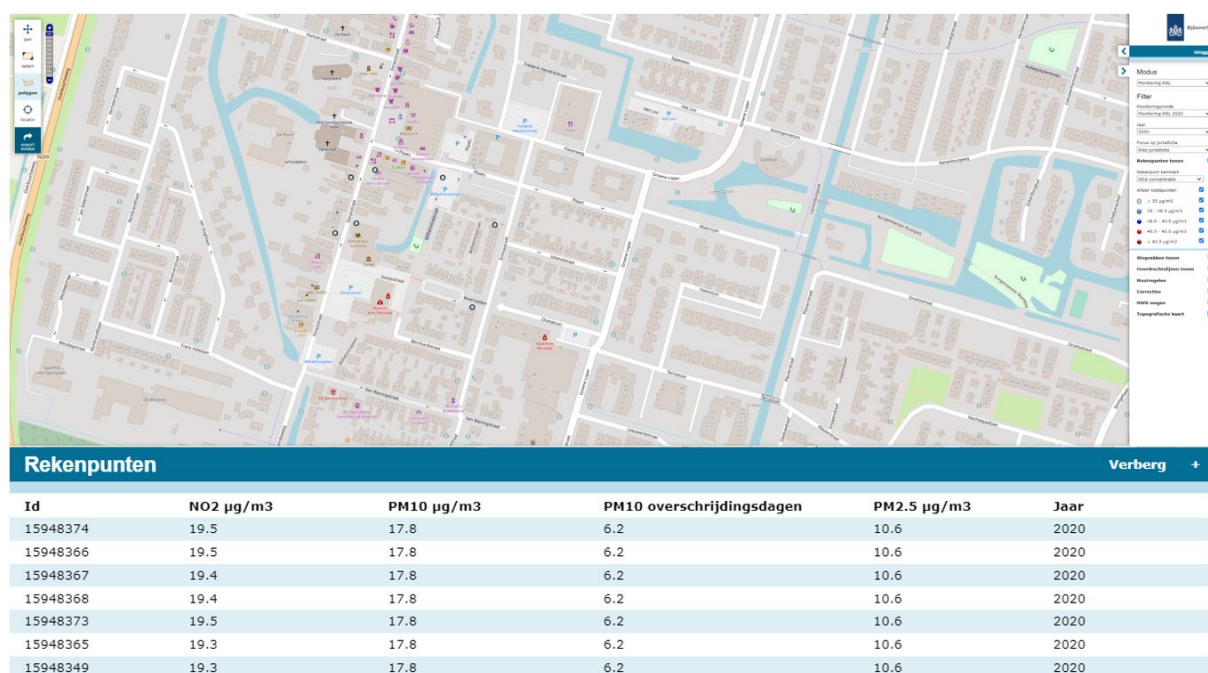
Afbeelding 7.1: NIBM-tool

Uit de berekening m.b.v. de NIBM-tool blijkt dat het plan als 'NIBM' kan worden aangemerkt. De voorliggende ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig en wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In afbeelding 4.2 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) blijven.



Afbeelding 7.2: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}; peiljaar 2020 met de globale ligging van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.4. Verkeer en parkeren

Ontsluiting en verkeersgeneratie

Het perceel wordt net als in de bestaande situatie ontsloten via de Dorpsstraat. Het plangebied was voorheen in gebruik als servicepunt van de gemeente Lansingerland ('De Snip') en had daarnaast de functie van een buurt- en dorpscentrum. In tabel 7.1 en 7.2 is een overzicht gegeven van de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie. Hierbij is uitgegaan van de beschikbare CROW-normen en betreffen weekdays.

Tabel 7.1: overzicht verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	CROW-norm	Opp. / aantal	Verkeersgeneratie	
			min.	max.
Buurt en dorpscentrum	12,4 - 14,8 per 100 m ² bvo	930 m ²	115,3	137,6

Tabel 7.2: overzicht verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	CROW-norm	Opp. / aantal	Verkeersgeneratie	
			min.	max.
Zorgwonen (serviceflat)	2,1 – 2,8 per woning	11	23,1	30,8
Aanleunwoningen (huur appartement goedkoop)	3,2 – 4,0 per woning	10	32,0	40,0
Servicepunt (kantoor met baliefunctie)	12,4 – 14,8 per 100 m ² bvo	40 m ²	5,0	6,0
Medisch centrum	16,1 – 20,2 per behandelkamer	1 kamer	16,1	20,2
Museum	8,2 – 13,0 per 100 m ²	90 m ²	7,4	11,7
Lunchroom	24,0 – 36,0 per 100 m ²	100 m ²	24,0	36,0
TOTAAL			107,6	144,7

Hoewel het er op dit moment op lijkt dat het museum en servicepunt niet in die directe hoedanigheid terugkomen in het te realiseren pand, zal een soortgelijke maatschappelijke functie mogelijk blijven. Voor deze maatschappelijke functie is uitgegaan van de CROW-norm voor verkeersgeneratie horend bij een bibliotheek. Deze functies hebben een overeenkomstige culturele aard. Een bibliotheek zal echter vaker bezocht worden, waardoor de hoeveelheid verkeer overschat wordt. De grootte van het museum is echter beperkt waardoor de absolute overschatting beperkt is. Voor de lunchroom is uitgegaan van een turnover van 2 á 3 per dag. De parkeernorm betreft 6 parkeerplaatsen per 100 m². Met 2 bewegingen per turnover levert dit een verkeersgeneratie van circa 24-36 verkeersbewegingen per dag.

In vergelijking met het huidige gebruik blijft de verkeersaantrekkende werking nagenoeg gelijk. Er zullen maximaal 8 extra verkeersbewegingen optreden als gevolg van de ontwikkeling. De capaciteit van de Dorpsstraat en de omliggende wegen zijn afdoende om het extra verkeer vanwege de nieuwe ontwikkeling te verwerken. Een mobiliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.

Parkeren

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling dient in principe op eigen terrein opgevangen te worden. Bij het bepalen van de parkeernorm is gebruik gemaakt van het gemeentelijke parkeerbeleid. Leidend hierin is de 'Nota Parkeernormen Lansingerland (2014)'. Het plangebied is in het gemeentelijke parkeerbeleid aangewezen als 'Rest Lansingerland'. Deze parkeernormennota voorziet niet in parkeernormen voor alle functies. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de ASVV (CROW).

Voor de voorziene functies worden de volgende parkeernormen aangehouden, daarbij gelden het museum en de gemeentebalie als zodanig als maatschappelijke functie:

Functie	Parkeernorm
Zorgwonen (serviceflat)	0,6 per woning
Appartementen van 64 m ² tot 74 m ² (middendure huur)	1,4 per woning
Gemeentebalie (servicepunt)	3,7 per 100 m ² bvo
Medisch centrum	5,5 per 100 m ² bvo
Museum	3,7 per 100 m ² bvo
Horeca (lunchroom)	6,0 per 100 m ² bvo

Aanwezigheidspercentages

Op basis van deze normen kan de totale parkeerbehoefte berekend worden. In bijlage 8 is dit gedaan op basis van de huidige gegevens. Echter is de totale parkeerbehoefte, gezien de variëteit in functies, niet op elk moment van de dag aanwezig. Verschillende functies zijn bijvoorbeeld 's avonds gesloten, terwijl de bewoners dan wel thuis zijn. Overdag is er sprake van een omgekeerd effect. Daarom mogen parkeerplaatsen dubbel worden geteld. Het CROW biedt een handreiking in de vorm van aanwezigheidspercentages. Bij het toepassen van de aanwezigheidspercentages op de huidige gegevens (zie bijlage 8) komt naar voren dat voor dit plan de zaterdag middag het maatgevende moment is. Op dit moment is er sprake van de hoogste parkeerbehoefte.

Salderen

Doordat er sprake is van een verbouwing en het huidige pand al een parkeerbehoefte bezit, mag worden gesaldeerd. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte die in de huidige situatie in de openbare ruimte wordt opgevangen ook aan de ontwikkeling toegekend mag worden. Dat mag echter alleen voor de momenten waarop het huidige pand al een parkeerbehoefte heeft (zie bijlage 8). In de werkdag-ochtend kan daarom niet worden gesaldeerd.

Beschikbare parkeerplaatsen

De inrichting van de openbare ruimte is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet volledig uitgewerkt. Dit moet bij de aanvraag omgevingsvergunning beschikbaar zijn om de vergunning te toetsen op de parkeerbehoefte. Op basis van het huidige plan worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd (16 op het achterterrein en 8 aan de oostzijde van het gebouw). Daarnaast wordt de aansluiting van het parkeerterrein naar de Dorpsstraat gewijzigd, dit heeft tot gevolg dat het parkeerterrein kan worden geoptimaliseerd. Daardoor ontstaan 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze kunnen worden meegerekend in de parkeerbalans van dit plan. Het parkeeraanbod betreft 26 parkeerplaatsen.

Conclusie

Zoals in bijlage 8 is terug te zien ontstaat op basis van de huidige gegevens een parkeeroverschot van minimaal $(30,6 - 27,2) = 3,4$ parkeerplaatsen. Dit houdt in dat de parkeerbalans sluitend is.

7.5. Bedrijven en milieuzonering

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 wordt gebruik 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.

Onderzoek

Bij een ruimtelijke onderbouwing dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "gemengd gebied". In het geval van het omgevingstype "gemengd gebied" mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Het plangebied ligt in een winkelstraat met verschillende functies en voorzieningen. Het grootste gedeelte van de Dorpsstraat kent de bestemming 'Gemengd' of 'Centrum'. Gezien de mate van

functiemenging, is hier sprake van gebiedstype 'gemengd gebied'. De ontwikkeling voorziet daarnaast ook in de toevoeging van een gemengd programma.

Wonen is in de huidige situatie ook al mogelijk. Verder worden met dit plan geen hogere milieucategorieën mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.6. Bodem

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.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

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

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet binnen de gemeente. Ook moet in dat kader rekening worden gehouden met de door gemeente Lansingerland vastgestelde bodembeleidsnotitie, als het gaat om grensoverschrijdend grondverzet. Het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding "1. (Lint)bebouwing voor 1930".

Onderzoek

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Het terrein is grotendeels verhard met beton (pand). Het terrein om het pand is grotendeels verhard met klinkers. Volgens beschikbare informatie (bodemloket.nl en digitale informatie DCMR Milieudienst Rijnmond) hebben in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden die (bodem)verontreiniging zouden kunnen veroorzaken. Op basis van de beschikbare informatie zijn in het verleden geen (bodem)onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wel zijn in de nabij omgeving (straal van 25 meter) diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis van informatie uit de onderzoeken in de nabije omgeving, wordt de locatie als verdacht aangemerkt. Daarnaast is er een voormalige gedempte watergang aanwezig op de locatie.

Verkennd bodemonderzoek

Door Aveco de Bondt is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk. Het verkennd bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 1. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie en te verifiëren of deze vanuit een milieuhygiënische oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn overwegend bijmengingen met baksteen aangetroffen. Daarnaast zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen. In de ondergrond zijn geen bijmengingen aangetroffen.

Tijdens veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen gevonden voor het bestaan van een ondergrondse tank op de locatie.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond op één plaats een sterke verontreiniging aan som-PAK en een matig verontreiniging aan lood bevat.

In de overige grondmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Grondwater

In het ondiepe grondwater is een lichte verontreiniging aan barium gemeten.

Nader onderzoek

Gezien de onderzoeksresultaten is er (mogelijk) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is nader onderzoek uitgevoerd met als doel om de aangetroffen verontreiniging horizontaal en verticaal af te perken. Het nader onderzoek is opgenomen als bijlage 2.

Tijdens nader onderzoek is de verontreiniging aangetoond ter plaatse van boring 100 en 104 vanaf maaiveld tot maximaal 1,0 m-mv. De verontreiniging is hiermee afgeperkt. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging met een geschatte omvang van circa 80 m³. De gevalscontour is niet afgeperkt. Deze loopt waarschijnlijk door in aanliggende percelen. Het is aannemelijk dat het geval van ernstige bodemverontreiniging niet spoedeisend is.

Aanbevolen wordt om voor de handelwijze rondom deze verontreiniging een BUS-melding op te stellen en deze ter goedkeuring in te dienen bij het bevoegd gezag.

De grond is geanalyseerd op PFAS en voldoet indicatief aan klasse Wonen (lokaal tevens klasse Landbouw).

Beoordeling gemeente

Naar aanleiding van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek heeft de gemeente Lansingerland een memo opgesteld. Deze memo is opgenomen als bijlage 3. De gemeente is van mening dat het geval van ernstige bodemverontreiniging niet spoedeisend is. Om die reden kan een deelsanering worden uitgevoerd. Qua functies zijn er geen substantiële wijzigingen voorzien. Bebouwing blijft bebouwing en verharding blijft verharding. Grondverzet zal naar verwachting zeer beperkt zijn.

De sanerende maatregel kan derhalve bestaan uit het duurzaam afdekken van de verontreiniging. Dit kan voorafgaand aan de werkzaamheden middels een BUS-melding worden gemeld en dient nadien middels een BUS-evaluatie geëvalueerd te worden.

Conclusie

Een deel van het plangebied dient gesaneerd (duurzaam afdekken van de verontreiniging) te worden. Vanuit het aspect bodem gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.7. Externe veiligheid*Kader*

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de regionale brandweer speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

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

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

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

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

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

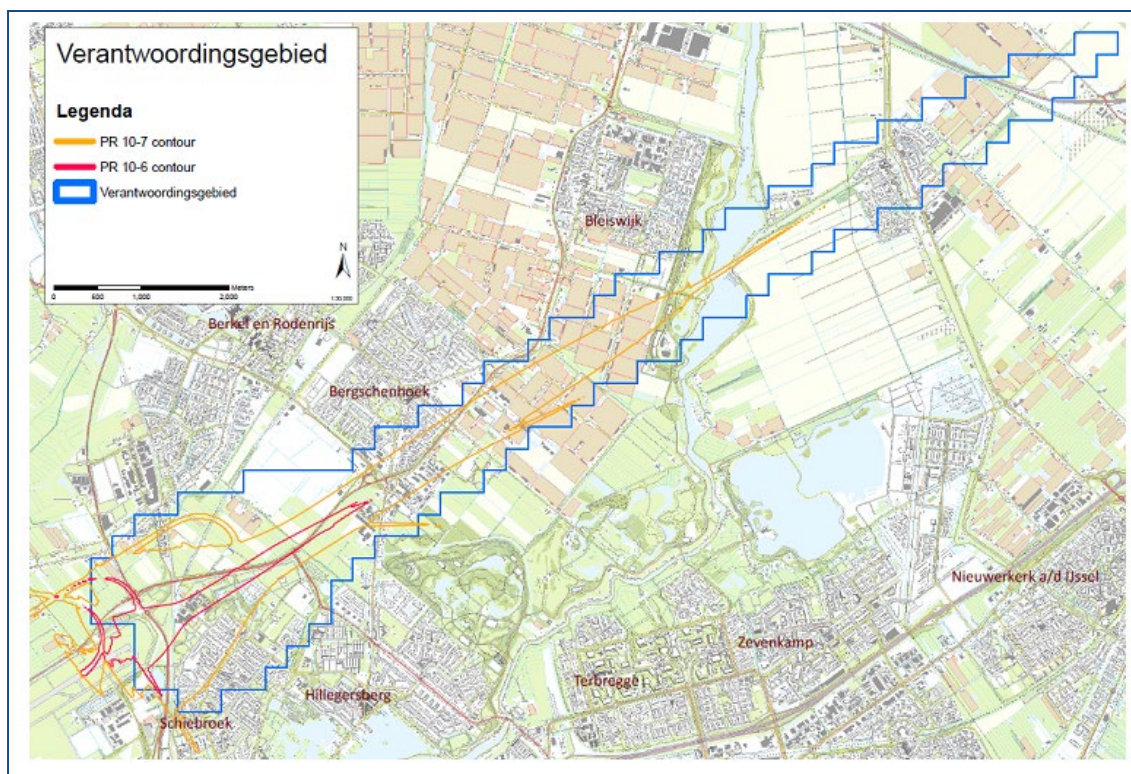
In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Op basis van de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied echter geen risicobronnen, waardoor onderzoek niet benodigd is.

Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied is buiten de relevante risicocontouren en het verantwoordingsgebied van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" gelegen (zie afbeelding 7.3). Vanuit deze risicobron gelden daarmee geen belemmeringen voor het plan.



Afbeelding 7.3.: PR-contouren Rotterdam The Hague Airport.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.8. Duurzaamheid

Kader

Nationaal klimaatbeleid

In 2013 zijn er in het 'Energieakkoord voor duurzame groei' reeds afspraken gemaakt over energiebesparing, stimuleren van duurzame energie en werkgelegenheid tussen de overheid, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties. Tijdens de klimaattop in Parijs in 2016 hebben 197 landen, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden met 1,5 graad als streefwaarde. In de Klimaatwet (2019) is vastgelegd dat broeikasgasuitstoot (ten opzicht van 1990) met respectievelijk 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 verminderd moeten worden. Daarnaast moeten er in 2050 een volledig CO₂-neutrale elektriciteitsproductie zijn. In het Klimaatakkoord dat op 26 juni 2019 door het kabinet is gepresenteerd staan afspraken met verschillende sectoren om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan en de doelen uit de Klimaatwet te kunnen halen. Deze afspraken zijn ingedeeld per sector: elektriciteit, gebouwde omgeving, industrie, landbouw en landgebruik, en mobiliteit. Zo is voor de gebouwde omgeving afgesproken dat in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn, en in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor gemeentes, en wordt een wijkgerichte aanpak gehanteerd.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers

hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaat-waarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgas aansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgas aansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gas aansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gas aansluiting te voorzien.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid Holland

In oktober 2018 heeft een groot aantal partijen in Zuid-Holland het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend, waaronder provincie, gemeenten, waterschappen, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Met het convenant is de ambitie vastgelegd dat nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland zoveel mogelijk klimaatadaptief worden gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. De urgentie hiervan is ingegeven door het Deltaprogramma in combinatie met de grote bouwopgave in Zuid-Holland. Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat daarnaast voor een grote woning-bouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig.

De procesafspraken uit het convenant zijn vervolgens vertaald in een 'Minimaal Programma van Eisen', dat op 13 september 2019 aan de Deltacommissaris is overhandigd. Dit programma dient als voorlopige maatregel, totdat een instrumentarium ontwikkeld is waarmee de klimaat-bestendigheid van nieuwbouwprojecten kan worden beoordeeld. Het programma biedt praktische en concrete eisen die partijen in Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn nieuwbouwplannen klimaatbestendig te ontwikkelen. Het is bedoeld om vooraf ruimtelijke plannen en ontwerpen aan te toetsen. De eisen zijn ingedeeld in zes thema's:

- Wateroverlast;
- Droogte;
- Hitte;
- Bodemdaling;
- Biodiversiteit;
- Overstromingen.

Hierbij is eveneens een Leidraad klimaatadaptief bouwen opgesteld. Dit dient als hulpmiddel ter ondersteuning bij het concretiseren van de klimaatambities en het beoordelen van de gebieds-ontwikkeling op de zes klimaatthema's. In de leidraad worden de thema's inhoudelijk uitgewerkt. De thema's zijn verbonden door de vaste stappen in het proces. De leidraad bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft per thema welke stappen genomen moeten worden om de ambities vast te leggen in eisen en te beoordelen. Het tweede geeft meer context aan en toelichting op het geheel.

Lansingerland Duurzaam (Duurzaamheidsvisie)

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. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit her- en/of nieuwe 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 de gemeente ook iets van andere partijen.

Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling

In het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) zijn de richtlijnen aangegeven voor alle ruimtelijke nieuwbouwprojecten, op de drie focusthema's energie, circulaire grondstoffen en klimaatadaptatie. Per thema zijn de minimale criteria voor de te realiseren duurzaamheidsprestaties aangegeven. Daarbij is een 'aanvullend niveau' en 'verbeterd aanvullend niveau' aangegeven. Hoewel het gaat om een richtlijn, dient per ontwikkelingsproject te worden bekeken (in de planontwikkeling of bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst) hoe wordt aangesloten bij de in het DGO genoemde criteria en duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij dient het 'verbeterd aanvullend niveau' het streven te zijn, maar tenminste op het minimale niveau tel worden ontwikkeld.

Onderzoek en Conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. De huidige bebouwing wordt gesloopt en hiervoor komt nieuwe bebouwing in de plaats. De ontwikkelaar houdt middels de volgende uitgangspunten rekening met duurzaamheid.

- De sloop van het huidige pand wordt uitgevoerd door een sloopbedrijf met een duurzaamheidscertificaat, waarbij hergebruik en circulariteit van materialen zoals; puin (t.b.v. beton en asfalt), metalen en hout geborgd zijn.
- Bij de bouw wordt gewerkt met gescheiden afvalstromen, waarbij het afval tenminste in drie fracties wordt verzameld en afgevoerd.
- Het gehele gebouw wordt gasloos uitgevoerd en voldoet ook aan de BENG-normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw).
- De woningen zijn uitgevoerd met een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (wtw) dat optimale warmteterugwinning en een energiebesparing garandeert. De PV zonnepanelen op het dak dragen bij aan de stroomvoorziening voor de aansturing van de WTW installatie en pompen.
- De woningen zijn uitgevoerd met vloerverwarming waarmee 's zomers de vloer gekoeld kan worden om de temperatuuroverschrijding in de zomermaanden te nivelleren. De hoogwaardig geïsoleerde beglazing in de buitenkozijnen is tevens zonwerend uitgevoerd.
- De verwarming, koeling en ventilatie van de zorgwoningen worden centraal aangestuurd, waardoor een efficiënt energieverbruik wordt gerealiseerd.
- De buitenruimte van de publieksruimten zijn terugliggend uitgevoerd zodat de zoninstraling tot een minimum beperkt is, en de koellast beperkt wordt.
- Het platte dak van het noordelijk gebouwdeel wordt als groen dak uitgevoerd ter vergroting van het wateraccumulerend vermogen en de bestrating van de private parkeergelegenheid op het binnenterrein wordt van open bestrating voorzien om de wateropname te vergroten en daarmee de klimaatbestendigheid van de ontwikkeling te verbeteren.

7.9. Overige belemmeringen

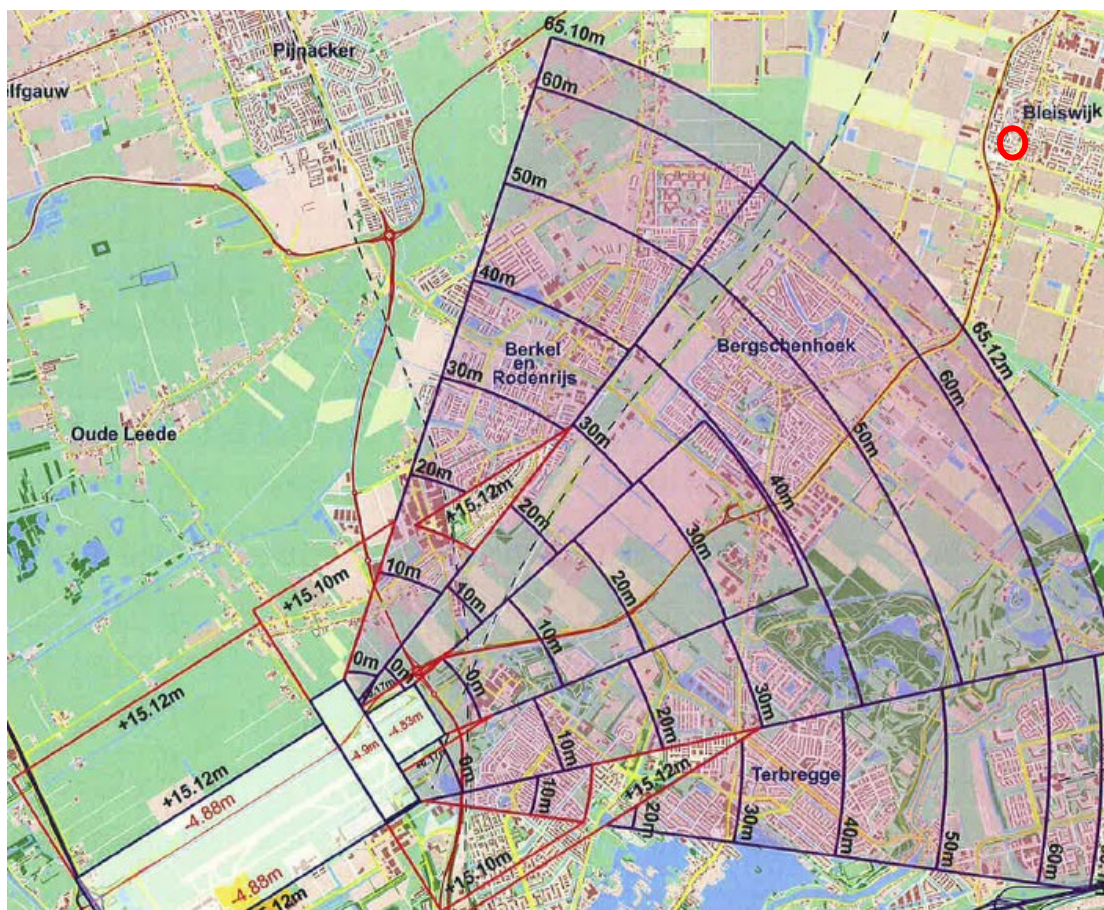
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, beschermingszones en dergelijke.

Planologisch relevante kabels en leidingen

In of in de directe nabijheid van het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig.

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten zuidwesten van het plangebied ligt luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven 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.



Afbeelding 7.4.: uitsnede kaart toetsingsvlakken ILS 24°. Het plangebied is in rood globaal aangegeven.

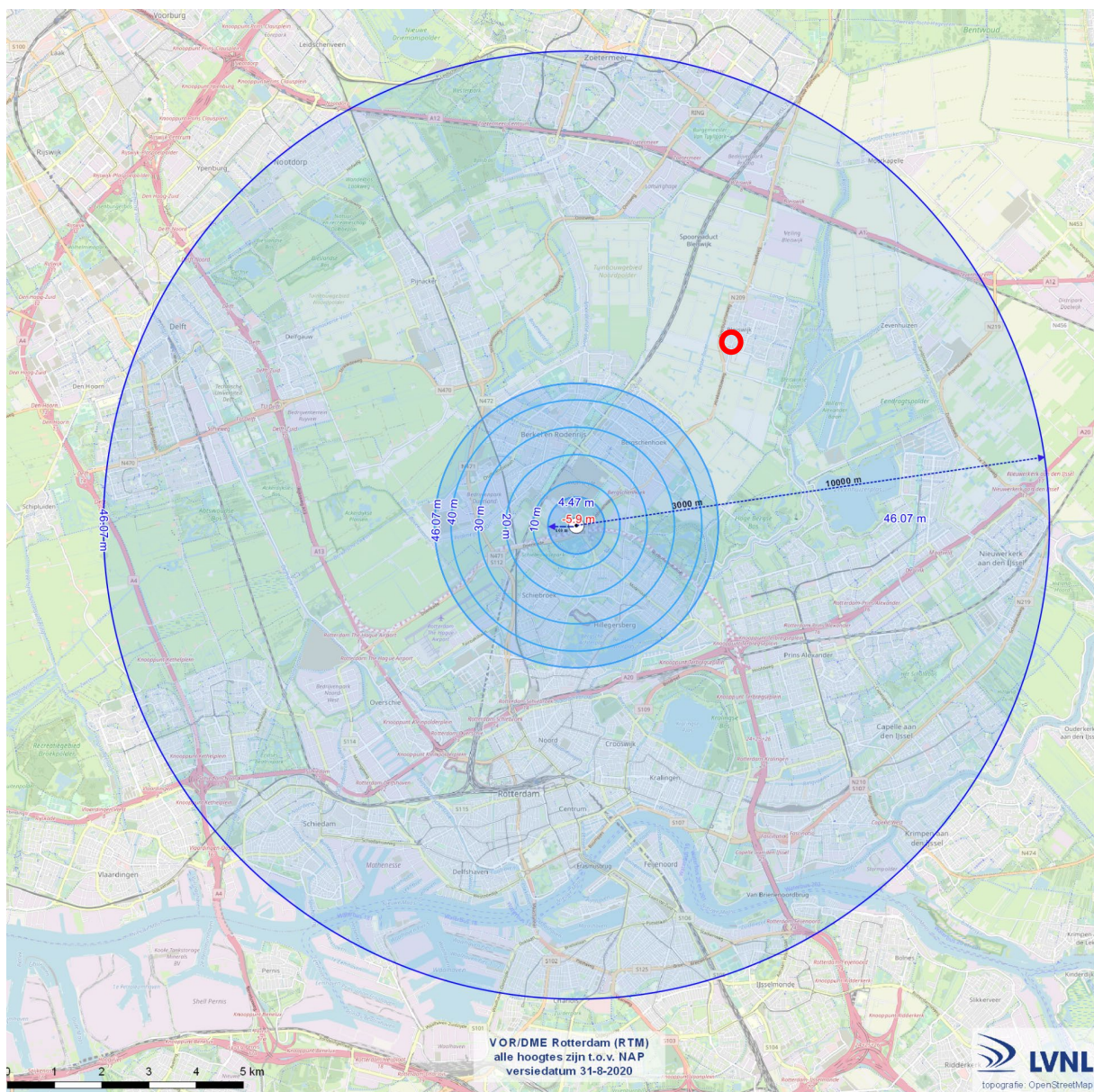
Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart om alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende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

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (zie afbeelding 7.4). Het opnemen van een beschermende regeling is derhalve niet noodzakelijk.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.5).

Het plangebied is gelegen binnen de toetsingshoogte 46,07 meter van het toetsingsvlak VOR/DME. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt met een hoogte die het toetsingsvlak kan doorsnijden.

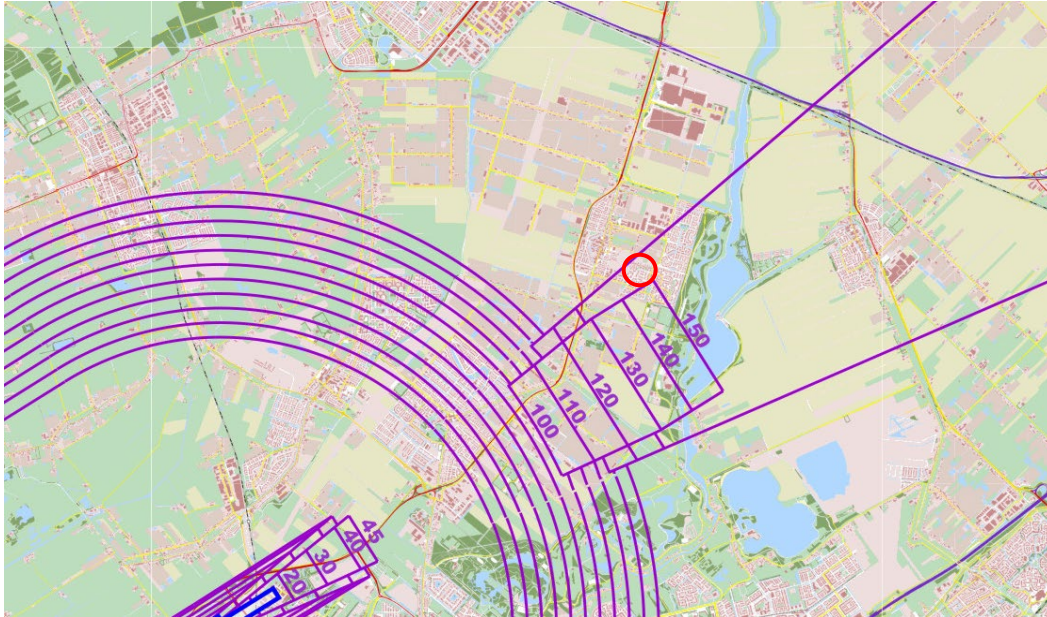


Afbeelding 7.5.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood globaal aangegeven.

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.

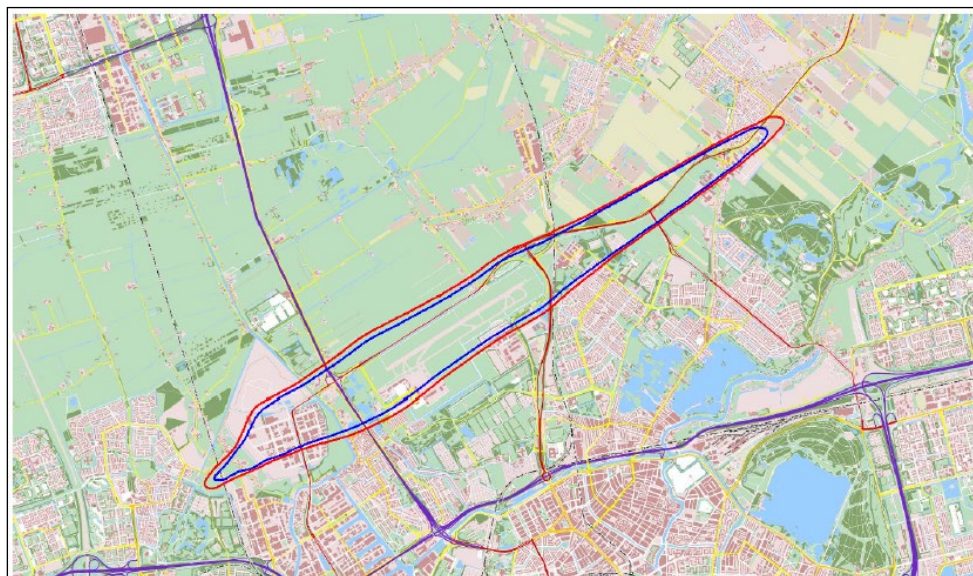
Het plangebied ligt niet binnen de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport, zoals blijkt uit de afbeelding 'uitsnede kaart invliegfunnel' (afbeelding 7.6). Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.6.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied is in rood aangegeven.

Akoestiek

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect geluid een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Deze 35 KE-contour valt niet over het onderhavige plangebied (zie afbeelding 7.7) en levert derhalve geen beperkingen op.



Afbeelding 7.7.: uitsnede kaart KE-contouren Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied valt buiten de afbeelding.

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.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst opgesteld waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingplan voorziet in het toevoegen van verschillende voorzieningen en woning aan de dorpskern van Bleiswijk. De voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan het versterken van de dorpskern. Ook draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het verminderen van het woningtekort.

Deze ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente, waaronder het uitgangspunt om de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien is het plan op 27 juni 2018 en op 6 oktober 2021 gepresenteerd aan belangstellenden. Ook is zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar meerdere keren met een aantal direct omwonenden één op één gesproken over dit plan. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

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 opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

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

9. PROCEDURE

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

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

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan onderstaande instanties.

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Schieland.
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Gasunie
- Tennet
- KPN
- Linea
- Stedin
- Luchtverkeersleiding
- Politie
- Dunea

De Veiligheidsregio, Gasuni, Tennet en Dunea hebben op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd en aangegeven geen op- of aanmerkingen op dit plan te hebben. De overige instanties hebben niet op het plan gereageerd. De ontvangen overlegreacties geven dus geen aanleiding tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er – indien nodig – ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen (bijlage 14). De daarin genoemde aanpassingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 mei 2023. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 5-7 te
Bleiswijk, Aveco de Bondt, 11 juni 2019**

**Bijlage 2: Nader bodemonderzoek Dorpsstraat 5-7 te
Bleiswijk, Aveco de Bondt, 10 januari 2020**

**Bijlage 3: Memo verontreinigingssituatie Dorpsstraat 5-7
te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, 14 januari 2020**

**Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek Dorpsstraat 5, 7, 9 en
9a Bleiswijk, ABO-Milieuconsult B.V., 23 november 2021**

**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï,
KuiperCompagnons, 22 maart 2022**

**Bijlage 6: Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan
“Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)”, KuiperCompagnons,
1 februari 2022**

**Bijlage 7: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling,
KuiperCompagnons, 1 februari 2022**

**Bijlage 8: Parkeerbalans De Snip Bleiswijk,
Lansingerland, 3 maart 2022**

**Bijlage 9: Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 20
januari 2022**

**Bijlage 10: Akoestisch onderzoek terrasgeluid Dorpsstraat
5-7, KuiperCompagnons, 22 april 2022**

**Bijlage 11: Nader onderzoek flora en fauna, Dorpsstraat 5
t/m 9A te Bleiswijk, ABO-Milieuconsult B.V., 13 september
2022**

**Bijlage 12: M.e.r.-beoordelingsbesluit “Dorpsstraat 5-7
Bleiswijk (De Snip)”, 15 november 2022**

**Bijlage 13: Stedenbouwkundige onderbouwing De Snip,
Gemeente Lansingerland, 22 november 2021**

**Bijlage 14: Nota Zienswijzen en Staat van Wijzigingen
bestemmingsplan Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip), 4
april 2023**

**Bijlage 15: BEA rapportage de Snip Bleiswijk 5 lindes,
Copijn Boomspecialisten, 17-08-2022**

**Bijlage 16: Notitie drie bloklindes, aanvulling BEA De Snip,
Copijn Boominspecties, 17 februari 2023**

REGELS

VERBEELDING