

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen”



28 oktober 2021

Vastgesteld bestemmingsplan

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen”

Ontwerpbestemmingsplan

Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0204-VAST

Datum: 28 oktober 2021

Werknummer: 618.102.10

KuiperCompagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	17 mei 2018		Eerste concept voor het totale bedrijvenpark Oudeland, inclusief aangrenzende woningen aan de Molenweg en Zuidersingel
Voorontwerp	29 juni 2018		Voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2018"
• Inspraak • Overleg	17 juli t/m 10 september 2018		
Ontwerp (1)	1 april 2019 (terinzagelegging: 26 april 2019 t/m 6 juni 2019)		Het voorontwerpbestemmingsplan voor het totale bedrijvenpark Oudeland is gesplitst in twee deelplangebieden, te weten Fase 1 en Fase 2. De woningen grenzen aan de zuid- en westzijde van Fase 2, en gaan daarom ter inzage als onderdeel van "Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"
Ontwerp (2)	7 december 2020 (terinzagelegging 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021)		Besloten is tot een verdere opsplitsing van Fase 2 over te gaan: het oorspronkelijke plan Oudeland wordt opgedeeld naar in totaal 3 deelplannen: Fase 1, Fase 2, en Wonen. Fase 1 is vastgesteld op 31 oktober 2019. Fase 2 (exclusief wonen) op 18 juli 2019. De woonranden zijn bewust buiten de vast te stellen versie van Fase 2 gelaten. De opsplitsing heeft geen gevolgen voor de procedure van Fase 1 en Fase 2, zij hebben tevens een ongewijzigde toelichting. Wel zijn op basis van de ingediende Zienswijzen de regels op enkele onderdelen aangepast. Het derde deelplan, te weten voorliggend bestemmingsplan "Oudeland 2020 – Wonen" wordt nu in een afzonderlijk bestemmingsplan vervat en, gezien de forse plangrenswijziging en de verstreken tijd, opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Daarom krijgt dit plan ook een aangepaste toelichting. De teksten die toezien op het bedrijven-terrein zijn overbodig en worden ten behoeve van de leesbaarheid geschrapt. De zienswijzen die nog tegen het gecombineerde plan waren ingediend leidden niet tot aanpassingen van dit deel van het bestemmingsplan. De voorgaande nota zienswijzen op het bestemmingsplan voor Fase 2 is dan ook niet opgenomen. Tot slot is de plancontour ter hoogte van de woningen aan de Zuidersingel 56-90 geactualiseerd door de woonbestemming aan te sluiten op de waterlijn.
Vast te stellen	19 augustus 2021		Na de terinzagelegging is een 'Nota Zienswijzen en staat van Wijzigingen' opgesteld en toegevoegd als bijlagen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel is één ambtshalve wijziging doorgevoerd, namelijk de toevoeging van de bestemmingsomschrijving van artikel 6.1 (Tuin - Parkeren).
Vaststelling	28 oktober 2021		Vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Lansingerland.

Projectleider gemeente:
Projectleider KuiperCompagnons:

mevrouw C. van Rijk
mevrouw J.M. Verweij BBE

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	7
1.1.	Bij het plan behorende stukken	7
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	7
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	9
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	11
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	13
2.2.	Bestaande situatie	13
2.3.	Recente ontwikkelingen	18
2.4.	Juridische aspecten	21
3	Ruimtelijke Ordening	27
3.1.	Rijksbeleid	29
3.2.	Provinciaal beleid	30
3.3.	Gemeentelijk beleid	32
4	Natuur	35
4.1.	Kader	35
4.2.	Onderzoek en conclusie	36
4.3.	Conclusie	37
5.	Water	38
5.1.	Kader	38
5.2.	Onderzoek	41
5.3.	Conclusie	43
6.	Archeologie en cultuurhistorie	44
6.1.	Archeologie	44
6.2.	Cultuurhistorie	46
7.	Milieu	48
7.1.	Algemeen	48
7.2.	M.e.r.-beoordeling	48
7.3.	Bodemkwaliteit	48
7.4.	Akoestische aspecten	49
7.5.	Luchtkwaliteit	49
7.6.	Milieuzonering	50
7.7.	Externe veiligheid	51
7.8.	Overige belemmeringen	53
7.9.	Duurzaamheid	57
8	Uitvoerbaarheid	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid	61
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

8.3	Handhavingsaspecten	62
-----	---------------------	----

9	Procedure	63
----------	------------------	-----------

9.1	Vorbereidingsfase	63
-----	-------------------	----

9.2	Ontwerpfase	63
-----	-------------	----

9.3	Vaststellingsfase	64
-----	-------------------	----

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Bijlage 2: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen”.

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron luchtfoto: Bing Maps).

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ 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 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Oorspronkelijke aanleiding: actualisatie bestemmingsplan Oudeland

Het bedrijventerrein Oudeland is voor een deel ontwikkeld; een deel ligt nog braak. Het voorgaande geldende bestemmingsplan voor het gebied dateerde uit 2011 en werd in de praktijk als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst was.

Het vorige bestemmingsplan had te nauwe regels ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven, wat leidde tot noodmaatregelen zoals het oprichten van schijngewelven en pergola's, of er werden procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook bleek er steeds meer behoefte aan grotere kavels en een hogere bouwhoogte voor de inpassing van technische installaties die een hogere verdiepingvloer vereisen.

Opsplitsing in eerst twee en later drie bestemmingsplannen

Ten tijde van het voorontwerp was het woongedeelte samen met het totale bedrijventerrein nog ondergebracht in één bestemmingsplan. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp is het oorspronkelijke plangebied evenwel gesplitst in twee plangebieden: “Oudeland 2020 – Fase 1” en “Oudeland 2020 – Fase 2” (de woonlinten waren bij fase 2 inbegrepen). Na de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen is besloten om tot een verdere opsplitsing over te gaan: het bestemmingsplan voor fase 2 is verder opgesplitst in een plan voor alleen het bedrijventerreindeel (bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oudeland 2019 – Fase 2”, vastgesteld op 18 juli 2019) en een plan voor alleen de woonlinten. Dat laatste plan is nog niet verder in procedure gebracht. Dat gebeurt nu, met het voorliggende bestemmingsplan. Gezien de grote wijziging in de plangrens en de verstreken tijd wordt het plan opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn bepalend geweest voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden. Afbeelding 1.2. geeft de grens tussen de deelplangebieden aan.

Waar Fase 1 en Fase 2 toezien op respectievelijk het oostelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein, ziet voorliggend plan, bestemmingsplan ‘Oudeland 2020 – Wonen’, toe op de bestaande en (deels in ontwikkeling zijnde) woonkavels en het gemaal aan de zuid- en westzijde van het bedrijventerrein.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



Afbeelding 1.2.: begrenzing deelplangebieden (Bedrijvenpark fase 1,2 en globaal de woonbestemmingen)

De inhoudelijke wijzigingen binnen voorliggend bestemmingsplan

In 'Oudeland 2020 – Wonen' worden de woonbestemmingen ten zuiden en westen van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel nog in ontwikkeling. De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast ten opzichte van het voorgaande, geldende bestemmingsplan. Bij de kavels aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 9 m toegestaan. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland. De regels zijn, voor zover de voorkomende bestemmingen en/of aanduidingen overeen komen met de plandelen Fase 1 en/of Fase 2, voor al deze plannen inhoudelijk zoveel mogelijk hetzelfde.

Overigens was ten tijde van de voorontwerpfase ook de naam van het plan nog anders, te weten "Bedrijvenpark Oudeland 2018". Omdat inmiddels duidelijk is dat de vaststelling van voorliggend plan in 2020 zal zijn, en de naam 'bedrijvenpark' niet toereikend is voor dit plandeel, is de naam gewijzigd naar "Oudeland 2020 - Wonen". Omdat de voorontwerpfase niet juridisch bindend is, en het plan gezien het tijdsverloop opnieuw als ontwerp ter inzage gaat, heeft dat verder geen gevolgen.

Voor Fase 1 en Fase 2 zijn, gezien het korte tijdsverloop tussen het voorontwerp en de ontwerpen, identieke plantoelichtingen opgenomen. Bij het verder uitsplitsen van de woonbestemmingen in een separaat plan is meer tijd verstreken. Ten behoeve van de leesbaarheid is de voorliggende plantoelichting aangepast op de relevante inhoud voor (primair) de woonbestemmingen.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijvenpark Oudeland ligt ten zuidwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. Ten noordwesten van Oudeland bevindt zich een groenzone bedoeld voor natuur en recreatie. Tevens liggen hier agrarische gronden. Het plangebied “Oudeland 2020 – Wonen” grenst aan de oostzijde aan het bedrijvenpark Oudeland, met verderop de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Zuidersingel en op ongeveer een kilometer in zuidelijke richting bevindt zich de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenweg.

De globale begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

1.4. Voorgaande plannen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het hierna genoemde bestemmingsplan herzien (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan / wijzigingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Oudeland	31-03-2011

Verder kan hier dus vermeld worden dat het woongedeelte al in het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” (d.d. 1 april 2019) was opgenomen. Naderhand is besloten het woongedeelte los te knippen van het bedrijventerreingedeelte. Gezien de verstreken tijd en de grote wijziging in de plangrens gaat het bestemmingsplan voor alleen het woongedeelte opnieuw als ontwerp in procedure.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat de strook bestaande woningen aan de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark Oudeland. Een deel van de woonkavels langs de Molenweg en de Zuidersingel is momenteel nog in ontwikkeling.

2.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

Het plangebied grenst aan de westelijke en zuidelijke rand van het bedrijvenpark Oudeland. De woningen aan de zuidelijke rand zijn gelegen aan de Zuidersingel en de woningen aan de westrand aan de Molenweg.

Het plangebied vormt de ruimtelijke grens tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. Het open landschap rondom voorliggend plangebied en bedrijvenpark Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. In het westelijk deel van het bedrijventerrein, dat grenst aan de woningen in voorliggend plangebied, is momenteel nog weinig gebouwd.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied “Oudeland 2020 – Wonen” is op te delen in vier deelgebieden, waarvan twee aan de Molenweg en twee aan de Zuidersingel. Kenmerkend voor de deelgebieden is de ligging aan de rand van het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Oudeland. Aan de Molenweg betreft het de vrijstaande woningen aan de oostzijde van de weg. Aan de Zuidersingel zijn enkel de woningen aan de noordzijde van het bebouwingslint opgenomen in het plangebied. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de ligging in de omgeving.



Afbeelding 2.2.: luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: Google, bewerking KuiperCompagnons)

Molenweg

De Molenweg is één van de landelijke linten in de gemeente Lansingerland en karakteriseert de westelijke rand van de kern Berkel en Rodenrijs. De Molenweg verbindt de Rodenrijseweg met het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom, en kruist aan de noordzijde het boezemriviertje de Berkelse Zweth. Het waterpeil van dit riviertje ligt hoger dan de polder, waardoor de Molenweg hier omhoog gaat. Dit is een herkenbare plek in het lint, die gemarkeerd wordt door een witte dijkwoning van twee lagen met een kap. Ook is er vanaf dit punt zicht op de laatst overgebleven molen. De rest van de woningen aan de Molenweg staat lager (op polderniveau) en is kleinschaliger, grotendeels in de vorm van één laag met een kap. De bebouwingstructuur van het lint is gevarieerd door een diverse onderlinge afstand, diverse rooilijnen en bebouwingsrichting ten opzichte van de straat. Tussen de woningen zijn op diverse plekken doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. Aan de westzijde grenst het lint aan het buitengebied. Aan de oostzijde, afgescheiden door een brede watergang, is het in ontwikkeling zijnde bedrijventpark Oudeland gelegen.



Oostzijde van de Molenweg, ter hoogte van huisnummer 10.



Bestaande bebouwing aan de Molenweg. Afbeelding links: de witte dijkwoning



Profiel van de Molenweg.



Molenweg met zicht op de molen.

Afbeelding 2.3.: impressie van de Molenweg (bron: kavelpaspoorten Molenweg)

Zuidersingel

De Zuidersingel is een polderlint uit de tweede helft van de 19de eeuw. Aan de noordzijde grenst het lint, afgescheiden door een nieuw te realiseren brede watergang, aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventpark Oudeland. De maximale bouwhoogtes van de bedrijfskavels die grenzen aan de toekomstige watergang en de daartussen gelegen weg, de Laan van Koot, aan de achterzijde van de vrije kavels is 8m. Aan de zuidzijde grenst het lint aan de Rodenrijseweg. De Rodenrijseweg vormt een doorgaand lint naar het bebouwd gebied van Berkel en Rodenrijs. Hier vond in de jaren '1920 de eerste wat grootschaligere uitbreiding van het dorp plaats, met een reeks vrijstaande en geschakelde gezinswoningen.



Kruising Molenweg en Zuidersingel



Geschakelde gezinswoningen langs de Zuidersingel nabij huisnr. 34



Zuidersingel ter hoogte van huisnr. 10

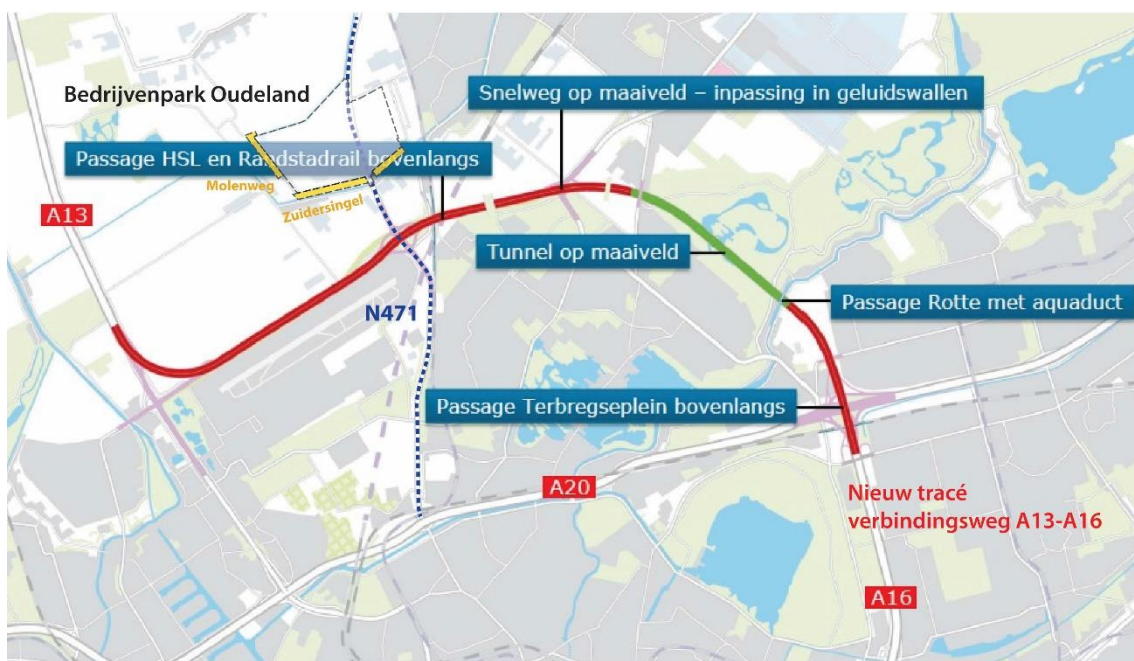


Hoek Industrieweg en Zuidersingel

Afbeelding 2.4.: impressie van de Zuidersingel (bron: Google Streetview)

Ontsluiting en infrastructuur

Het plangebied is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; via de Zuidersingel zijn de woningen direct ontsloten aan de provinciale weg N471, die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. In 2019 is gestart met de aanleg van de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 ten zuiden van het bedrijvenpark: de Verlengde A16. Door deze rechtstreekse verbinding, die in 2024 klaar moet zijn, rijdt het verkeer op deze snelwegen straks vlotter door en is er meer rust op het onderliggend wegennet, waaronder de N471. Afbeelding 2.1. geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 2.1.: het tracé van de toekomstige Verlengde A16, ten opzichte van Oudeland. Het plangebied van dit bestemmingsplan is geel gemarkeerd..

Het plangebied is gelegen aan de Zuidersingel en Molenweg aan de zuid- en westrand van bedrijventerrein Oudeland. De Zuidersingel wordt doorsneden door de N471 (afbeelding 2.1). Deze provinciale weg vormt de primaire ontsluitingsweg van het ten noorden gelegen bedrijventerrein Oudeland. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noord-zuidelijke richting. Het bedrijventerrein wordt aan de N471 via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

De Zuidersingel en de Rodenrijseweg maken deel uit van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied. Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

Gelet op het bovenstaande is de ontsluiting van het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

2.3. Recente ontwikkelingen

2.3.1 Voorgaande plannen

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijventerrein Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld. De zuid- en westrand van het bedrijventerrein vormen hierin de overgang van het bedrijventerrein naar de woonmilieus aan de Zuidersingel en Molenweg, en naar de woongebieden van het Lint. In het Masterplan1 zijn deze woonmilieus opgenomen, waarbij het binnen deze zone werd beoogd om woonkavels te realiseren. Tussen het bedrijventerrein en de randzones langs de Molenweg en Zuidersingel is een duidelijke overgang gecreëerd door middel van een royale watergang. In januari 2004 is het definitieve Masterplan Bedrijventerrein Oudeland vastgesteld.

Het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland" is door de raad van de gemeente Lansingerland op 31 maart 2011 vastgesteld. Langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijventerrein (Zuidersingel en de Molenweg) werden in dit plan tussen de bestaande lintbebouwing nieuwe woningen met de mogelijkheid tot werkruimte voorzien. Het betrof in totaal 49 woningen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan voor Oudeland herzien. Dit document zag toe op de ontwikkeling van het bedrijventerrein, maar gaf geen verdere richting aan de ontwikkeling van de woonkavels.

In de jaren die volgden bleek dat de regeling binnen het voorgaande bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland als dusdanig beperkend werd ervaren dat een nieuw plan gewenst was. Voor Fase 1 en Fase 2 van het bedrijventerrein zijn in 2019 actuele bestemmingsplannen vastgesteld.

De woonkavels aan de Zuidersingel en Molenweg zijn inmiddels op veel plekken verder ontwikkeld. Deze gronden hadden in het voorgaande plan veelal een flexibele regeling. De ontwikkelde en in ontwikkeling zijnde kavels krijgen met voorliggend bestemmingsplan eveneens een actueel

juridisch-planologisch kader. Daarbij wordt de bestaande of vergunde situatie vastgelegd op de verbeelding.

2.3.2 Overzicht van de wijzigingen

De woonkavels aan de rand van bedrijvenpark Oudeland zijn een mix van historisch gegroeide lintbebouwing, vrijstaande boerderijen en recent gebouwde of in aanbouw zijnde woningen. In het bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” worden de woonbestemmingen ten zuiden en westen van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel nog in ontwikkeling (zie hierna). De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast ten opzichte van het vigerende plan. Bij de kavels aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

De delen die nog bebouwd moeten worden of momenteel in aanbouw zijn, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er wordt enkel voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader conform de feitelijke of vergunde situatie, waarbij de definitieve maatvoeringen en bouwvlakken worden opgenomen op de verbeelding. Daarbij is ook de bestemmingsregeling herzien, overeenkomstig de standaard van de gemeente Lansingerland.

De locaties waar recent woningbouwontwikkelingen zijn gerealiseerd die met voorliggend plan specifiek zijn bestemd, en waar wijzigingen zijn doorgevoerd op de verbeelding behorend bij dit plan, zijn hieronder toegelicht.

Ontwikkelingen Molenweg

Langs de oostzijde van de Molenweg zijn vanaf 2019 meerdere vrije kavels uitgegeven. Het gebied is op te delen in twee zones: een zuidelijke zone (zeven kavels) en een noordelijke zone (acht kavels). De kavels bevinden zich halverwege de Molenweg en liggen aan de oostzijde van het lint. Het gaat om in totaal 15 kavels, waarvan de zeven zuidelijk gelegen kavels reeds zijn uitgegeven in de eerste fase. In fase twee zijn de resterende acht kavels in de verkoop gebracht. Deze woningen zijn momenteel in ontwikkeling. In voorliggend plan zijn de bouwvlakken conform de vergunde woningen opgenomen. Tot één meter voor de voorgevel van het bouwvlak is een tuinbestemming opgenomen, in lijn met de gemeentelijke standaard. De openbare groenbermen en inritten direct grenzend aan de Molenweg zijn bestemd als verkeer- en verblijfsgebied.



Afbeelding 2.5.: impressie concept verkavelingsplan woonkavels aan de Molenweg (bron: kavelpaspoorten vrije kavels fase 1, d.d. 16 oktober 2017, gemeente Lansingerland).

Ontwikkelingen Zuidersingel

Ook langs de Zuidersingel zijn woningen in ontwikkeling, gelegen ten oosten van huisnummer 65a. De bouw kavels bevinden zich in het midden van de Zuidersingel ter hoogte van de Laan van Koot en liggen aan de noordzijde van de weg. Het gaat om in totaal vier kavels, waarbij wordt beoogd om aan te sluiten op de stedenbouwkundige structuur in de omgeving. Zowel de naastgelegen woning (Zuidersingel 56a) als de tegenovergelegen woning (Zuidersingel 77c) hebben een bouwhoogte van één laag met een kap, wat zorgt voor een kleinschalig karakter. Aan de oostzijde van de vrije kavels staat een beeldbepalende kastanjeboom. De bedrijfsbebouwing aan de noordzijde heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Bij de ontwikkeling van de kavels blijft de waardevolle structuur van het lint behouden en herkenbaar. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande structuur van het lint: kleinschaligheid, variatie in massa's, variatie in richting van het hoofdbouwwolume, in breedte variërende doorzichten tussen de woningen, variatie van goothoogten, typologie en uitstraling van de architectuur. Daarom is ook gekozen voor de realisatie van 4 vier vrije kavels in plaats van projectmatige ontwikkeling. In april 2020 zijn door de gemeente Lansingerland voor de kavels kavelpaspoorten opgesteld, die de beeldkwaliteit en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastleggen.



Afbeelding 2.6.: indicatieve weergave van de in ontwikkeling zijnde kavels aan de Zuidersingel, 56 b t/m e

Voor de woningen aan de Zuidersingel 56 b t/m d die nog in ontwikkeling zijn, is in voorliggend plan een vrijliggend bouwvlak opgenomen. De woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten zoals gesteld in het bijbehorende kavelpaspoort dat door de gemeente is opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden geborgd. Zo mag per bouwvlak ten hoogste één woning worden gebouwd en is een nokrichting opgenomen. Ook geldt een maximale goothoogte van 4,5 en een maximum bouwhoogte van 10 meter, zodat de massa aansluit op het stedenbouwkundige karakter in de omgeving. De grens van de bestemming 'Wonen' is iets verder opgerekt naar het noorden, om de gewenste landschappelijke kwaliteit te kunnen borgen. Hier wordt een talud met landschappelijke inrichting aangelegd. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat deze landschappelijke oever in stand moet worden gehouden, en zijn bouwwerken op het talud uitgesloten.

Tot slot hebben de gronden vóór de voorgevel van de woningen, langs de Zuidersingel, de bestemming 'Tuin - Parkeren' gekregen, waarmee twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden geborgd. Tot slot is een strook 'Groen' aan de oostzijde van de kavels meegenomen in het plangebied, ter plaatse van de (te behouden) kastanjeboom.

In 2018 zijn ook de woningen aan de Zuidersingel 58b en 58c opgeleverd, evenals 10 vrijstaande woningen aan de Zuidersingel 88 a tot en met j. Deze woningen hebben conform de gebouwde situatie een passende bestemmingsregeling gekregen, waarbij de bouwvlakken rondom de hoofdgebouwen zijn getrokken. Er zijn geen specifieke maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Bij recht is voor woningen aan de Zuidersingel een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter toegestaan. De ontwikkelde woningen passen binnen deze maatvoeringseisen.



Afbeelding 2.7.: impressie van de recent gebouwde woningen aan de Zuidersingel, 88 a t/m j

Tot slot zijn met voorliggend plan de plangrenzen gecorrigeerd ter hoogte van de Zuidersingel, huisnummers 56-90. De watergang die dient als overgang naar het bedrijventerrein aan de noordzijde is momenteel nog in aanleg. Deze ontwikkeling is reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase2'. Met het verruimen van de plangrens wordt de woonbestemming precies aangesloten op de correcte watergrens.

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard (Modelplanregels versie 2.6) met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 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.

2.4.2 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan omvat de deels ontwikkelde en deels nog te ontwikkelen woningen aan de zuid- en westzijde van bedrijvenpark Oudeland. De voorgaande regeling is zoveel mogelijk vereenvoudigd, en, waar nodig, afgestemd op de Modelplanregels van de gemeente Lansingerland.

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- de plangrens is ter hoogte van de Zuidersingel, huisnummers 56-90, aangepast op de definitieve kavelgrenzen en de bestemmingsregeling is afgestemd op de voor deze kavels opgestelde kavelpaspoorten;
- voor de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend conform de feitelijk gebouwde of vergunde situatie;
- waar nodig is een afwijkende maatvoering opgenomen conform de reeds gebouwde dan wel vergunde woningen;
- er wordt een wegverbinding, vormgegeven als brug of dam-met-duiker, over het water langs de Molenweg toegestaan;
- de bestemmingsregeling is geactualiseerd conform de gemeentelijke Modelplanregels.

2.4.3 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 de drie bestemmingsplannen voorkomende bestemmingen.

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 voorgescreven 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. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf – Gemaal

De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. Deze gronden zijn bestemd voor waterstaatsdoeleinden, alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen. Gebouwen dienen te worden opgericht in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en mogen niet meer dan 3 meter bedragen. Bij ieder gebouw mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Er is binnen de bestemmingen een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een (provinciaal) fietspad. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal toegestaan, waarvoor bepaalde eisen gelden. Verder zijn andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan. Ter plaatse van de vrije kavels aan de Zuidersingel is een tuinbestemming opgenomen langs het talud aan de noordelijk gelegen watergang. Hier gelden tevens de aanduidingen 'landschapswaarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken'. De gronden zijn hier uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, bestaande uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water. Overigens vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit de voorgaande bestemming.

Tuin – Parkeren

Een deel van de gronden ter plaatse van de nog te bouwen woningen is voorzien van de bestemming 'Tuin - Parkeren'. Deze gronden dienen in ieder geval te worden ingericht met twee parkeerplaatsen. Met deze bestemming wordt parkeren op het eigen erf gewaarborgd.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de openbare gronden voor de voorgevel van de lintbebouwing aan de Molenweg. Hier zijn inritten en groenbermen voorzien. De bestemming sluit aan op de bestaande verkeersbestemming uit het aangrenzende bestemmingsplan voor de Molenweg e.o. De gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare gronden die grenzen aan de Zuidersingel. De Zuidersingel heeft, voor zover deze grenst aan het plangebied, een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen die onderdeel uitmaken van voorliggend plangebied. De bestemming is daarom overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling voor de Zuidersingel op grond van het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' (*vastgesteld, d.d. 21-12-2017*). Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde en/of aanwezige (hoofd)watergangen. Dit wil overigens niet zeggen dat elders geen watergangen zijn toegestaan; de functie 'water' is in vrijwel alle andere bestemmingen ook toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn drie functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van oevers ('oever'), een brug ('brug') en ten behoeve van een natuurvriendelijke oever ('specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever'). In principe mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de water- en verkeersveiligheid gewaarborgd is. Er is een echter afwijkmogelijkheid voor het bouwen van andere bouwwerken. Ook zijn er ter plaatse van de aanduidingen 'oever' en 'brug' andere bouw mogelijkheden. Er geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'oever' een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is ook gemotoriseerd (auto)verkeer toegestaan.

Wonen

Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een woonbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een beroep aan huis, waarbij het maximum aantal wooneenheden in beginsel op één per bouwvlak is gezet, tenzij met een aanduiding anders is geregeld. Verder zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximum goothoogte en/of bouwhoogte is aangeduid. Indien deze aanduiding ontbreekt, dan is de maximum goothoogte 6 m en de maximum bouwhoogte 10 m. Voor de nog te bouwen woningen is een nokrichting opgenomen. Ook kan een aanduiding zijn opgenomen die het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak (als %) aangeeft. Verder zijn de (bestaande) afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor wat betreft vrijstaande woningen en woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen geregeld. Bijbehorende bouwwerken zijn mogelijk indien deze vergunningvrij zijn op basis van sub 3 van bijlage II artikel 2 Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Aanvullend op deze regel, zijn er nog bouwregels opgenomen voor andere bouwwerken.

Er zijn meerdere mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken, onder meer om het bouwvlak met ten hoogste 30% uit te breiden op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft.

Leiding - Gas

Voor de aanwezige (ondergrondse) aardgastransportleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende (ondergrondse) aardgastransportleidingen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de (ondergrondse) aardgastransportleiding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Het betreft de waterkeringen langs de Boezemvaart. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels ten aanzien van bestaande afstanden en maten, de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Deze regels gaan niet op voor bestaande ondergeschikte bouwdelen. Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene aanduidingen geregeld. Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen is een vrijwaringszone opgenomen. Verder zijn een aantal veiligheidszones opgenomen ten behoeve van Rotterdam - The Hague Airport, waarbij onderscheid is gemaakt tussen drie verschillende maximale bouwhoogtes (zie ook paragraaf 7.8 van deze toelichting). Binnen deze zones gelden beperkingen voor hoge gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, beroep aan huis, ondergeschikte bouwdelen, het ophogen en afgraven van gronden, de breedte van in- en uitritten en dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen, waarin het bestemmingsplan "Paraplusherziening parkeernormering Lansingerland" (vastgesteld op 30 maart 2017) is

opgenomen. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning af te wijken, onder meer ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden: voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en de waterhuishouding, voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen en voor het wijzigen van maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen (verwijderen, wijzigen en toevoegen daarvan).

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.

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond 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 (en in dit geval ook wateren) 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. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

2.4.5. Toelichting

Hoewel de geometrische plaatsbepaling en de regels de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan vormen, worden aan de toelichting van het bestemmingsplan hoge eisen gesteld. De toelichting, die wordt gevormd door het voorgaande document, is bedoeld als verantwoording van gemaakte keuzes van de bestemmingen en bijbehorende regels. Ook is in de toelichting aangegeven of het plan uitvoerbaar is.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Omdat met onderhavig plan de voorgaande regeling wordt vereenvoudigd, en het plan in hoofdzaak een conserverend plan betreft waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden maakt, maar uitsluitend de bestaande situatie vastlegt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor de zomer van 2020. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair**: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen**: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk**: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

De NOVI krijgt een doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het voorliggende plangebied.

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, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het

kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

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

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is vermeld is er met voorliggend plan sprake van een vereenvoudiging van de voorgaande regeling. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij een conserverend plan is er geen onderzoek naar behoefte nodig. De delen die nog bebouwd moeten worden, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal

specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuur-historische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van de woningen die momenteel in aanbouw zijn te waarborgen, zijn door de gemeente Lansingerland kavelpaspoorten opgesteld die sturen op de gewenste beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie is kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied een belangrijk uitgangspunt. In landelijke linten kunnen zowel - bescheiden - woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan. Wel dient het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten behouden te blijven.

Er is sprake van een conserverend plan, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden toegevoegd. De bestaande of reeds vergunde situatie wordt concreter vastgelegd, waardoor de beoogde kwaliteiten behouden blijven. Voor de nog in ontwikkeling zijnde kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld, waarmee de gewenste beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing wordt geborgd. Hierdoor het plan past binnen het gemeentelijke beleid omdat er geen significante inhoudelijke veranderingen worden opgenomen.

Welstandsnota

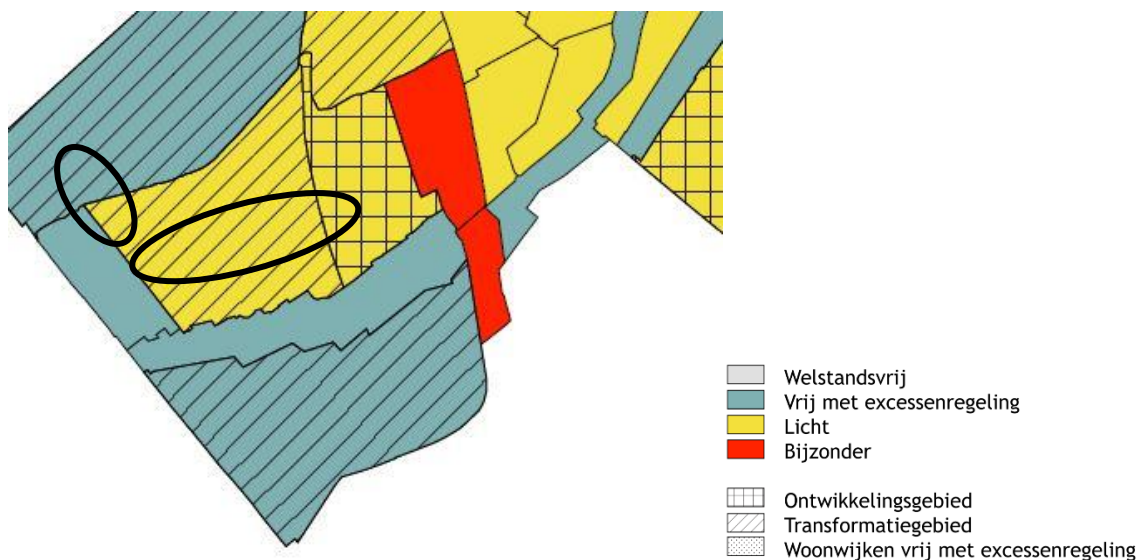
Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van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

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

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

Doorwerking plangebied

De Molenweg valt in het agrarisch gebied van Berkel en Rodenrijs, en is aangeduid als welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. De Zuidersingel is aangeduid als historisch polderlint, eveneens met welstandsniveau 'vrij met excessenregeling', zie afbeelding 3.1. De delen die nog bebouwd moeten worden of momenteel in aanbouw zijn, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant. Er is geen strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter hoogte van de zwarte cirkels is het plangebied gelegen.

Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 is de Parapluherziening Parkeernormering Lansingerland vastgesteld. Via deze parapluherziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. De regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voor de te (her)ontwikkelen locaties wordt rekening gehouden met de parkeernormen zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland, verwijzend naar de actuele parkeernormen binnen de gemeente.

4 Natuur

4.1. Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

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.

Stikstofdepositie

Als resultaat van de stikstofproblematiek in Nederland dienen alle stikstofrelevante nieuwe activiteiten of wijzigingen te beschikken over een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Alleen situaties waarbij met zekerheid kan worden gesteld dat de werkelijk veroorzaakte depositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, kunnen worden afgehandeld zonder vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Dit geldt ook voor de woningbouw; bij alle woningbouwplannen moet worden aangetoond dat het geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000-gebieden of een Natuurnetwerk Nederland-gebied. Er worden geen beschermde natuurgebieden aangetast met voorliggend bestemmingsplan.

De beschermde natuurgebieden (Natura 2000/Natuurnetwerk Nederland) liggen op ruime afstand van het plangebied. De minimale afstand tot de voor verzuring gevoelige gebieden bedraagt circa 16 km. Het plangebied ligt op circa 16 km afstand van het gebied Boezems Kinderdijk. Voor de meeste criteria kunnen effecten daarom op voorhand worden uitgesloten.

De gemeente Lansingerland heeft een algemene grens bepaald waaronder plannen op voorhand kunnen worden bestempeld als zijnde niet-stikstofrelevant (*Notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR milieudienst Rijnmond, documentnummer 2227589, d.d. 6 december 2019*). Op deze manier kunnen kleine woningbouwplannen worden afgehandeld zonder uitgebreide stikstofberekening en zonder vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Uitgaande van een 'worst-case' scenario voor de bouw van woningen, kunnen binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Conclusie

Onderhavig plan levert, gelet op de conserverende aard, geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect 'natuur'.

5. Water

5.1. Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. 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.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

- 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 watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2. Onderzoek

Waterbeheerder

In 2005 is een raamwerkdocument vergund door het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit was een leidraad met de algemene uitgangspunten voor de inrichting van Westpolder/Bolwerk en Oudeland. In december 2007 is deze vergunning aangevuld met een vergunning voor het watersysteem en maatregelen zoals opgenomen in het rapport 'Toetsing watersysteem Westpolder/Bolwerk en Oudeland'. De daarin opgenomen maatregelen zijn uitgevoerd. Deze maatregelen hadden betrekking op de watergangen die rondom het bedrijvenpark, grenzend aan de woonkavels in voorliggend plangebied, zijn aangelegd. Er zijn geen wijzigingen voorzien of mogelijk gemaakt met voorliggend plan. Over de uitvoering van de maatregelen voor het watersysteem vindt regulier contact plaats met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' van 2011 is de watertoets doorlopen. De vereenvoudiging van de regeling die met onderhavig plan wordt bewerkstelligd beïnvloedt het watersysteem niet. Het verhard oppervlak verandert niet.

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

Huidige situatie en plan

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, met name aan de noordzijde van enkele kavels langs de Zuidersingel die grenzen aan het bedrijventerrein. Tevens bevindt zich aan de uiterste noordzijde van het plangebied de Bovenvaart, waarvan een deel is opgenomen in voorliggend plangebied.

Waterkwantiteit

De bestemmingen in dit bestemmingsplan wijzigen in vergelijking met bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 nauwelijks. In dit bestemmingsplan wordt enkel de verbeelding aangepast conform de feitelijke of reeds vergunde situatie. Het verhard oppervlak neemt niet toe, derhalve zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Veiligheid

In het noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. De waterkering is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wanneer er gebouwd wordt in de beschermingszone dient er een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het hoogheemraadschap van Delfland. De bestemmings- en bouwvlakken vallen buiten de beschermingszones.

Oppervlaktewatersysteem

Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrijval)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken valt wordt

afgevoerd op het oppervlakte water. Hemelwater dat op verharding van het perceel valt wordt via het hemelwaterafvoer (HWA) afgevoerd. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en treft indien nodig maatregelen om dit te voorkomen.

Het hemelwater vertraagd afvoeren is wenselijk. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Volksgezondheid

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

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Omdat er geen nieuwe watergangen worden gegraven of andere wijzigingen worden doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem, worden geen problemen voorzien. Ook wordt geen nieuw verhard oppervlak mogelijk gemaakt. Daarmee heeft voorliggend plan geen significante invloed op het grondwater.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staan in verbinding met omliggende wateren, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt 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).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebodsen verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen 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 wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke

oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van de aanwezige waterkering is voor het hoogheemraadschap. Ook het beheer en onderhoud van de hoofdwatgang ten noorden van het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. De overige watergangen binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die, naar verwachting 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.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie 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.

6.1.2. Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft alleen een klein deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde: een klein deel het plangebied ligt in archeologische zone III, met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt vanaf 100 m² bodemversturende werkzaamheden én wanneer deze werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm – mv, een nadere afwegingsplicht. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Legenda

Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Zone

- Zone I: vrijstelling > 0 m² & 0,3 m -Mv
- Zone II: vrijstelling > 50 m² & 0,3 m -Mv
- Zone III: vrijstelling > 100 m² & 0,3 m -Mv
- Zone IV: vrijstelling > 500 m² & 0,3 m -Mv
- Zone V: vrijstelling > 500 m² & 1,0 m -Mv
- Zone VI: vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -Mv
- Lansingerland
- Onderzoeksgebieden

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2017

Archeologisch onderzoek Polder Oudeland

In 2009 is door Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Polder Oudeland. Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijke, het centrale en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied, te weten het totale bedrijventerrein inclusief de

aangrenzende woonkavels langs de Zuidersingel en de Molenweg, kreekafzettingen bevinden met aangrenzend daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld. Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

6.1.3. Conclusie

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek, in dit plan niet nodig. Buiten dat geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus - 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.

Lintbebouwing

Voor de woningen geldt op grond van de Nota Cultuurhistorie Plus dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Voor de lintbebouwing zijn volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het bestemmingsplan:

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte
- vaarten de bestemming 'water' geven

6.2.2. Onderzoek en conclusie

De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met aanvullende randvoorwaarden op het gebied van woningaantallen en maximale bouw- en goothoogtes. De contouren van de woningen zijn waar mogelijk concreet vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding. Hiermee wordt het karakteristieke landschappelijk raamwerk bewerkstelligd.

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

7. Milieu

7.1. Algemeen

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

Belangrijk uitgangspunt dat hier vermeld moet worden, is dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan voorziet enkel in een vereenvoudiging van de juridische regeling en heeft dus een conserverend karakter. Dat maakt dat geen uitvoerige milieukundige onderbouwing nodig is, zoals bij een plan met een nieuw ruimtebeslag het geval zou zijn. In dit hoofdstuk worden evenwel kort alle milieuaspecten even benoemd, en wordt waar mogelijk teruggegrepen op de onderzoeksresultaten van het voorgaande bestemmingsplan uit 2011.

7.2. M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderhaving plan heeft een conserverend karakter. De diverse milieuaspecten zijn in het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 onderzocht en afgewogen. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daardoor is het opstellen van een plan-MER niet zinvol.

7.3. Bodemkwaliteit

Besluit bodemkwaliteit

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

Gemeentelijk bodembeleid

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

De gronden zijn in het voorgaande bestemmingsplan reeds bestemd voor de huidige functies. Daartoe zijn destijds bodemonderzoeken uitgevoerd en, indien vanuit de Wet bodembescherming nodig, gronden gesaneerd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Daarom kan worden aangenomen dat de gronden geschikt zijn voor de huidige functie. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

7.4. Akoestische aspecten

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en van nieuwe geluidbronnen, zoals bedrijven. Binnen het plangebied betreft dit de ontwikkeling van woningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is dit aspect onderzocht en afgewogen.

Railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt buiten de zone van een spoorweg als bedoeld in artikel 106b Wet geluidhinder.

Industrielawaaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel.

Luchtvaartlawaaai

Voor luchtvaart geldt het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) en het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BKL) als wettelijk kader. De grenswaarden die hierbij van belang zijn, zijn de 35 Ke-contour voor grote luchtvaart en de 47 Bkl-contour voor kleine luchtvaart. Het plangebied bevindt zich buiten deze contouren. Het aspect luchtvaart wordt nader toegelicht onder paragraaf 7.8.

Wegverkeerslawaaai

Het gebied Oudeland vormt onderdeel van de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Op de Zuidersingel en de Molenweg zijn de maximaal toegelaten snelheden 50 en respectievelijk 60 km/u. Voor wat betreft wegverkeerslawaaai is voor de bouwlocaties aan de Molenweg en de Zuidersingel in het voorgaande bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen. De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het akoestisch onderzoeksrapport "Actualisatie akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Oudeland" d.d. 29 juli 2010 LRL030 /Kzj. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Beleidsnota Hogere Waarden. Op basis van deze onderzoeken zijn waar nodig hogere waarden aangevraagd en (geluids-)maatregelen getroffen. Met voorliggend plan worden de woningen enkel voorzien van een actueel en passend juridisch-planologisch kader.

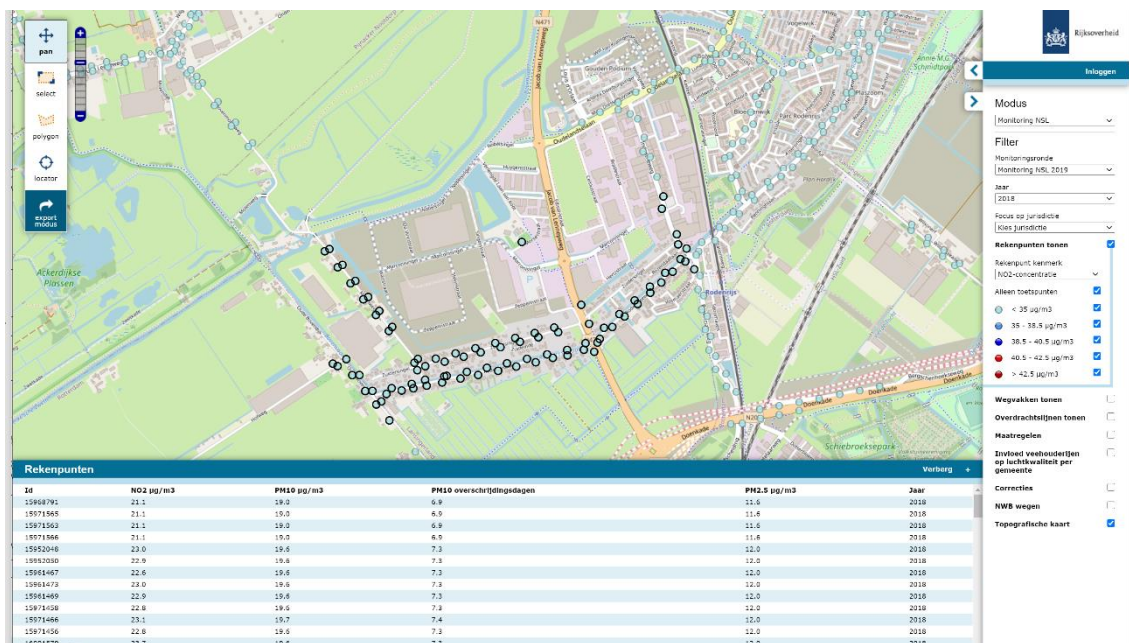
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. Het

voorgliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In figuur 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2019.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2019 (NSL-monitoringstool)

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied respectievelijk niet meer dan 26,5 µg/m³, 19,6 µg/m³ en 12 µg/m³ bedragen. Dat betekent dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen verder zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.6. Milieuzonering

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 7.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van bedrijvenpark Oudeland. Dit bedrijventerrein is niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er kunnen zich hier dan ook geen grote lawaai-makers vestigen. Vanuit het oogpunt van de VNG-richtlijnen is de bedrijvigheid op Oudeland dusdanig gezoneerd dat langs de randen richting woongebieden lagere bedrijvigheid is toegestaan dan midden op het bedrijvenpark. Zodoende is sprake van een inwaartse zonering. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet dus met deze woningen rekening gehouden worden. Er is ter plaatse van de woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook zullen de aanwezige en toekomstige bedrijven met de vaststelling van voorliggend plan niet in hun bedrijfs-mogelijkheden worden belemmerd.

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.7. Externe veiligheid

7.7.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. 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, berekend te worden.

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.

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.

7.7.2 Onderzoek

Inzake 'externe veiligheid' is ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hieruit blijkt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding gelegen is. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 is voor deze gasleiding reeds een berekening voor het groepsrisico gemaakt en een verantwoording opgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden volstaan met een beschrijving van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied moet voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord. Daarbij dient tevens wordt te worden gedragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Primaire blusvoorzieningen zijn beschikbaar binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatgang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening. Het open water in het westelijke deel van het bedrijventerrein Oudeland is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing, waaronder de woningen aan de Zuidersingel en de Molenkade.

Voorliggend plan is conserverend van aard. De reeds aanwezige blusvoorzieningen blijven behouden. Er zijn geen wijzigingen in de verkeersstructuur voorzien die de bereikbaarheid van hulpdiensten beperken.

7.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

7.8. 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, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beoogd de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leiding zijn er in het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

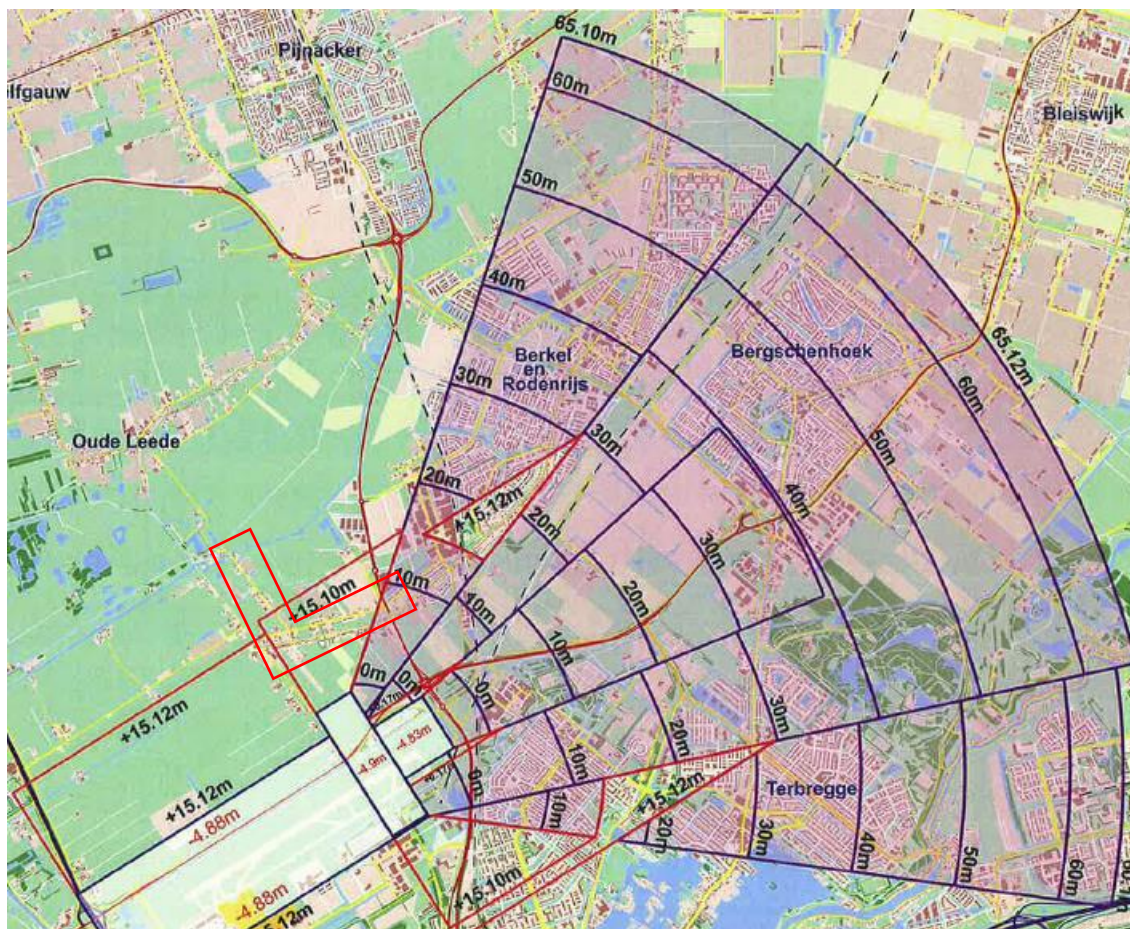
Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevinden zich drie toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn daarom de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 15,10 m', 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 10 m' en 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 20 m'.



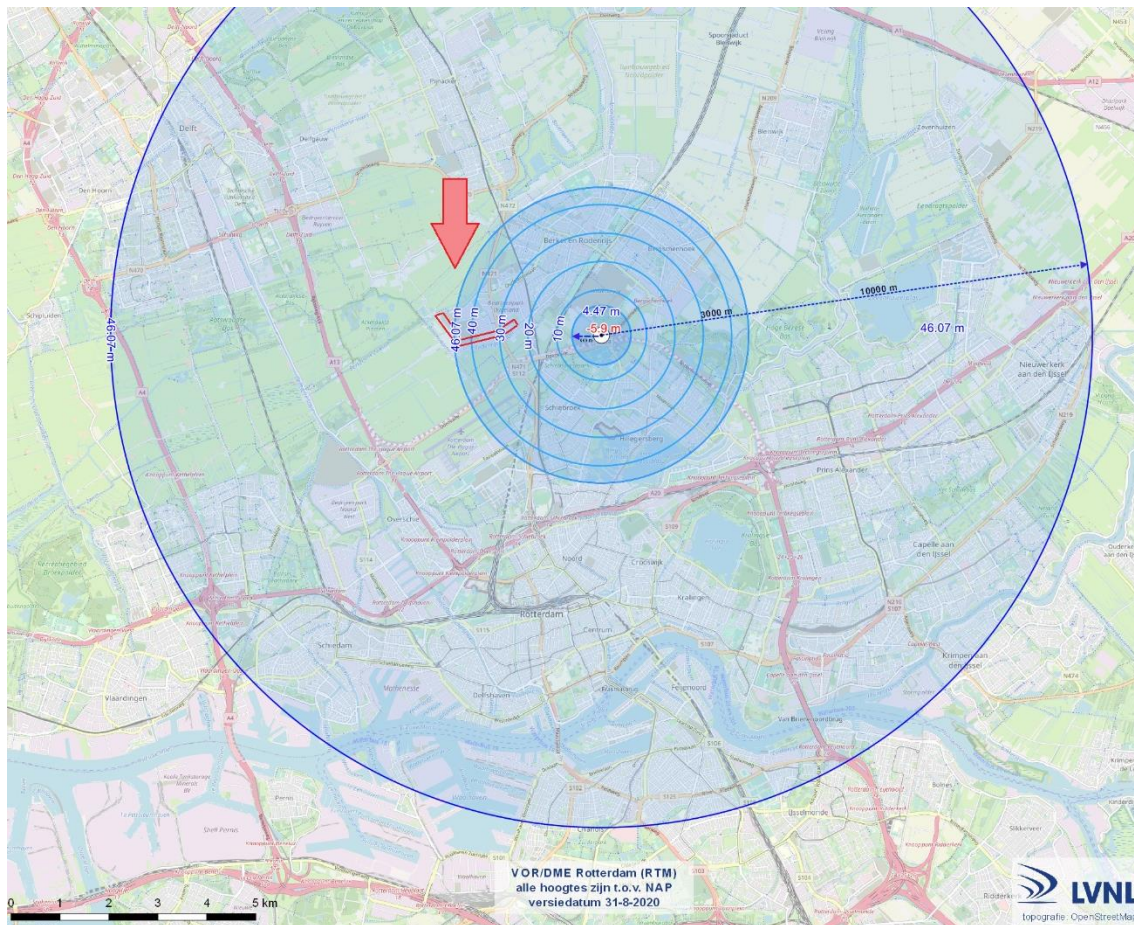
Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24, het globale plangebied is rood omkaderd

Akoestiek

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

VOR/DME

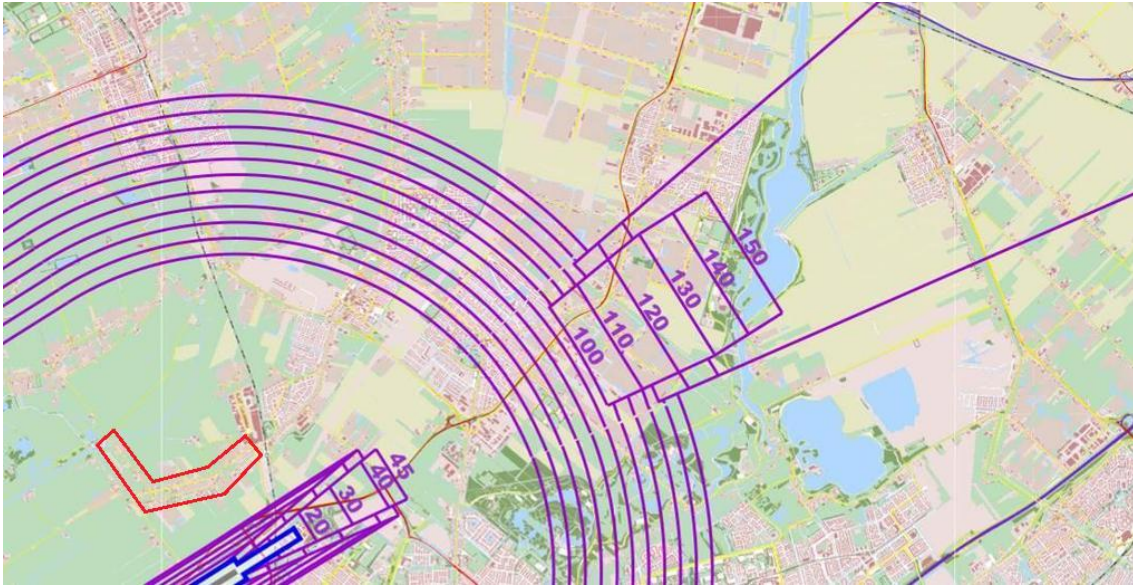
Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstands-informatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 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 7.3). Het plangebied is binnen drie toetsingsvlakken van de VOR/DME gelegen, namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 40 meter ten opzichte van NAP. Het voorliggende bouwplan maakt echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk.



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME, RTM (Rotterdam), versie 31-08-2020 (aanduiding plangebied met rode pijl)

Invliegfunnel

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Binnen het voorliggende plangebied zijn geen aanvliegroutes gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit plan.



Afbeelding 7.4.: situering invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport, het plangebied is globaal in rood weergegeven

Molenbiotoop

Ten noordwesten van het plangebied is molen “De Valk” gelegen. Deze staat op het grondgebied van de gemeente Lansingerland. Het betreft hier een grondzeiler uit 1772 die gebruikt werd gebruikt voor polderbemaling. De molen is reeds buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen “De Valk” deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = -0,63 + (x/30)$$

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 28 meter boven NAP bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop enkel woningen mogelijk, alsmede kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Binnen de molenbiotoop geldt op grond van de woonbestemmingen een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de windvang van de molen.

Het aspect overige belemmeringen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Nationaal klimaatakkoord

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energieagenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Duurzaam bouwen

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

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 doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen 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 gasaansluiting 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 gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen worden in 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Lansingerland duurzaam

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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 minimaliseren. Dat betekent een overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt ook inzet van andere partijen waaronder woningbouwcorporaties, bedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren.

7.9.2. Onderzoek

Voor de in ontwikkeling zijnde woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld. Hierin zijn mogelijkheden en inspirerende beelden opgenomen voor het beperken van energieverbruik, circulariteit en klimaat adaptatie. Nieuwbouw dient te voldoen aan alle geldende eisen op het gebied van duurzaamheid.

7.9.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven (o.a. verwerving, sloop, milieu, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten) en inkomsten (o.a. bouwrijpe kavels).

Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, 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 kunnen 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.

Exploitatieplan Oudeland

Bij het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (d.d. 31 maart 2011) is een exploitatieplan opgesteld. In de 1^e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (vastgesteld d.d. 28 september 2017) zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening. Naast de verplichting tot het (tenminste) eenmaal per jaar herzien van een exploitatieplan (art. 6.15 Wro), vormde de herziening van het bestemmingsplan de directe aanleiding tot het opstellen van een 2^e herziening voor het exploitatieplan, welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure is gegaan. Naderhand bleek dat het noodzakelijk was om het exploitatieplan te knippen in twee exploitatieplannen: één voor louter het bedrijventerreindeel Fase 2 en één voor het woongedeelte. Derhalve zijn ook de bestemmingsplannen naderhand gesplitst. Bij dit ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” hoort een ontwerpexploitatieplan. Bij het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” is ook een exploitatieplan vastgesteld (“Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A, 2^e herziening”, vastgesteld d.d. 18 juli 2019).

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden door de gemeente gedragen.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een vereenvoudiging van de thans voorgaande regeling waardoor het plan hoofdzakelijk conserverend van aard is. Tevens past het plan binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg 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.

Ten tijde van de voorbereidingsfase maakte onderhavig plangebied deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”. In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. Tevens zijn zes overlegreacties ingediend: door respectievelijk de Provincie Zuid-Holland, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Hoogheemraadschap Delfland, Rijkswaterstaat en Vereniging verkeersvliegers. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg en Staat van Wijzigingen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota van Inspraak en Overleg is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze nota is exact aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De meest in het oog springende wijziging is dat het plangebied na de voorontwerpfase is gesplitst in twee verschillende bestemmingsplannen, vanwege het feit dat voor Fase 2 en voor de woonkavels een exploitatieplan nodig is. Het woongedeelte is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor Fase 2. Het woongedeelte is hier naderhand echter vanaf gesplitst, en Fase 2 is exclusief het woongedeelte vastgesteld. Het woongedeelte wordt gezien de verstreken tijd en de wijziging van de plangrens opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 1.2. van deze toelichting.

De (voorliggende) toelichting voor het woondeel is geactualiseerd en beperkt tot voor dit plangebied relevante inhoud. De teksten die toezien op het bedrijventerrein zijn overbodig en ten behoeve van de leesbaarheid geschrapt. De zienswijzen die tegen het nog gecombineerde plan (als onderdeel van Fase 2) waren ingediend leidden niet tot aanpassingen van dit deel van het bestemmingsplan. De voorgaande nota zienswijzen is dan ook niet opgenomen. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De plangrens ter hoogte van de woningen aan de Zuider-singel 56-90 is geactualiseerd door de woonbestemming aan te sluiten op de waterlijn. Voor de vergunde woningen is een planologische regeling opgenomen in lijn met de kavelpaspoorten die

voor deze kavels zijn opgesteld. Onder meer de bouwvlakken, nokrichting, instandhouding van een landschappelijke oever en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn juridisch-planologisch geborgd. Tot slot is de verbeelding op diverse plekken voorzien van actuele begrenzingen en maatvoeringen conform de feitelijke en/of vergunde situatie.

Terinzageligging

Het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gebracht om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op de plannen (of één plan afzonderlijk) in te dienen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze is van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen (bijlage 2). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel is één ambtshalve wijziging doorgevoerd. In artikel 6.1 was per abuis geen bestemmingsomschrijving opgenomen. De bestemmingsomschrijving is toegevoegd, waarmee deze omissie is hersteld.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep is enkel mogelijk als in de ontwerpfase een zienswijze is ingediend. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting (2 stuks)