

Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan "Lint-Zuid (Laan van Koot 1-3)"



Gemeente Lansingerland

Wijzigingsplan "Lint-Zuid (Laan van Koot 1-3)"

Vastgesteld

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0212-VAST

Werknummer: 620.111.70

Datum: 4 juli 2023

KuiperCompagnons BV
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Team Omgevingsrecht

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept-voorontwerp	27-10-2020		
<i>Vooroverleg</i>	<i>11-11-2020</i>		
Concept-ontwerp	19-05-2021		
Ontwerp	25-04-2023		
Vastgesteld	04-07-2023		

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkelingen	3
2.3	Juridische aspecten	6
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Conclusie	20
4	Natuur en landschap	21
4.1	Kader	21
4.2	Onderzoek	22
4.3	Conclusie	23
5.	Water	24
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	28
5.3	Conclusie	33
6.	Archeologie en cultuurhistorie	34
6.1	Archeologie	34
6.2	Cultuurhistorie	36
7.	Milieu	39
7.1	Algemeen	39
7.2	M.e.r.-beoordeling	39
7.3	Bodemkwaliteit	40
7.4	Geluid	42
7.5	Luchtkwaliteit	44
7.6	Milieuzonering	45
7.7	Externe veiligheid	47
7.8	Overige belemmeringen	51
7.9	Duurzaamheid	54

8	Uitvoerbaarheid	57
8.1	Economische uitvoerbaarheid	58
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
8.3	Handhavingsaspecten	58
9	Procedure	60
9.1	Vorbereidingsfase	60
9.2	Ontwerpfase	60
9.3	Vaststellingsfase	61

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** Dwarsboerderij, Laan van Koot 1-3 – Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland (Bouwhistorische rapportage), Erfgoedhuis Zuid-Holland, d.d. oktober 2017
- Bijlage 2:** Laan van Koot 1-3 te Berkel en Rodenrijs – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, d.d. 7 juli 2020
- Bijlage 3:** Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Laan van Koot 1 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag, d.d. 4 mei 2017
- Bijlage 4:** Nader bodemonderzoek Laan van Koot 1 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag, d.d. 21 augustus 2017
- Bijlage 5:** Rapportage asbestinventarisatie, Kiwa Compliance, d.d. 22 juni 2017
- Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Wijzigingsplan “Laan van Koot 1-3”, KuiperCompagnons, d.d. 27 oktober 2022
- Bijlage 7:** Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder – Inzake het wijzigingsplan “Laan van Koot 1-3” in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland
- Bijlage 8:** Nota vooroverleg en staat van wijzigingen wijzigingsplan “Laan van Koot 1-3”, gemeente Lansingerland, d.d. 20 februari 2023
- Bijlage 9:** Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument, gemeente Lansingerland, d.d. 25 augustus 2022
- Bijlage 10:** Stikstofdepositie-onderzoek wijzigingsplan ‘Laan van Koot 1-3’, KuiperCompagnons, d.d. 17 oktober 2022



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied in de omgeving (plangebied is rood omkaderd)



Afbeelding 1.2: Begrenzing van het plangebied (het plangebied is rood omkaderd)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Voor het perceel aan de Laan van Koot 1-3 te Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om een nieuwe woning en een nieuw bijgebouw te realiseren ten noorden van de bestaande boerderij. Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Lint-Zuid” (2017). Dit bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om een wijzigingsplan voor deze locatie vast te stellen. Van deze mogelijkheid wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Het doel van dit wijzigingsplan is om een toereikend juridisch-planologisch kader te verkrijgen zodat de beoogde woning en het bijgebouw kunnen worden gerealiseerd.

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woning. In de bestaande boerderij zijn reeds twee woningen aanwezig. Daarmee komt het totaal aantal woningen binnen het plangebied op drie. Dit past binnen de voorwaarden die gesteld zijn bij de wijzigingsbevoegdheid. Het plangebied zal het gehele wijzigingsgebied beslaan. Daarmee wordt toepassing gegeven aan de gehele wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland), in het lint aan de Rodenrijsevaart. Ten noorden van het plangebied loopt de Zuideringel, aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Laan van Koot. Ten oosten daarvan loopt de provinciale weg N471 met een tunnel onder de Rodenrijseweg en -vaart door. Aan de zuidkant is de Rodenrijsevaart gelegen, met daarachter de Rodenrijseweg. Ten westen van het plangebied bevinden zich de naastgelegen woonpercelen aan de Rodenrijseweg 108 en 110 en de Zuideringel 79b en 77c. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan wordt onderdeel van het vigerende bestemmingsplan “Lint-Zuid” (2017), dat door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld op 21 december 2017. In dit vigerende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijfsperceel’, en gedeeltelijk de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ (zie afbeelding 1.3). Over deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid ingetekend (‘Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1’) waarvan de bijbehorende regels zijn opgenomen in artikel 45.2.1.



Afbeelding 1.3: uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan “Lint-Zuid” (2017). Het wijzigingsgebied (en totale plan-gebied) is rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Laan van Koot 1-3” van het bestemmingsplan “Lint-Zuid” (2017) bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden 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 hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen in het plangebied, en wordt kort ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan. In het derde hoofdstuk worden de beleidskaders geschetst op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De hoofdstukken 4 tot en met 6 gaan achtereenvolgens in op natuur en landschap, water en archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk zeven komen de verschillende milieuaspecten aan bod, en wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse hiervoor geldende toetsingskaders. Hoofdstuk acht gaat vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, en het aspect van handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure rondom dit wijzigingsplan nader toegelicht.

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.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Laan van Koot, aan de zuidkant begrensd door de Rodenrijsevaart. Op het perceel bevindt zich momenteel een monumentale boerderij (gemeentelijk monument) met een T-vormige plattegrond, met het woonhuis aan de Laan van Koot en haaks daarop een schuur (voormalige stal) aan de Rodenrijsevaart. In het boerderijcomplex zijn twee woningen gesitueerd (met adressen Laan van Koot nummer 1 en 3). De cultuurhistorische waarde van de boerderij beperkt zich hoofdzakelijk tot het exterieur. Het stalgedeelte van de boerderij verkeert in slechte tot zeer slechte staat (visueel). De boerderij is sinds 13 april 2000 in eigendom van de gemeente en heeft sindsdien geen agrarische functie meer (maar nog wel een agrarische bestemming). De bijgebouwen die bij deze boerderij hebben gestaan zijn in 2010-2011 afgebroken. Op de voormalige gronden die bij deze boerderij hoorden (ten noorden van de Zuidersingel) wordt vanaf 2011 een nieuw bedrijventerrein ('Oudeland') ontwikkeld. De boerderij valt binnen het lint langs de Rodenrijseweg en Rodenrijsevaart. Het betreft hier een lintbebouwing langs de zuidzijde van de vaart die sinds het eind van de 19e eeuw is ontstaan en voornamelijk uit recente bebouwing van na 1945 (woonhuizen) bestaat. Er is geen sprake van een boerderijlint. De landelijke/agrarische ruimtelijke context is de afgelopen 15 jaar geheel verloren gegaan, zowel op macro- (de wijk) als microniveau (het erf). Een uitgebreide beschrijving van de bestaande boerderij en het plangebied is te vinden in de bouwhistorische rapportage in bijlage 1.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie plangebied (bron: Google Streetview, maart 2019).

2.2 Ontwikkelingen

2.2.1 Programma

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning en een nieuw bijgebouw, op het achtererf van de bestaande boerderij. De eigenaar van het perceel Laan van Koot 1-3 en de gemeente onderschrijven het bijzondere karakter van het perceel en de hierop aanwezige bebouwing. De gemeente heeft met oog op het te realiseren initiatief randvoorwaarden opgesteld. Na een uitgebreid proces heeft dit geleid tot het document "Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijke monument" d.d. 25 augustus 2022 (zie bijlage 9). In dit voorstel kunnen partijen zich vinden. De randvoorwaarden zijn door middel van de

systematiek van een voorwaardelijke verplichting aan het wijzigingsplan gekoppeld, zie hiervoor paragraaf 2.3.2.

Afbeelding 2.2 toont de situatietekening van de toekomstige erfinrichting. De nieuwe woning is voorzien aan de noordkant van het erf. Het gaat om een vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 8 m. De kavel bij de woning kent een oppervlak van 398 m², en bestaat verder uit een tuin ten westen van de woning en ruimte voor parkeren naast de woning aan de zuidkant. In het voorerf (tussen de woning en de Laan van Koot) is een kleine boomgaard voorzien. Tussen de nieuwe en de bestaande woning wordt een bijgebouw gebouwd, in de vorm van een schuur met een maximale hoogte van 7 m. De bebouwing op het perceel wordt met elkaar verbonden door een erf, waar onder meer ruimte is voor parkeren en dat via één gezamenlijke erftoegang aansluit op de Laan van Koot. Het ontwerp is zo vormgegeven dat het een ensemble vormt samen met de bestaande (monumentale) boerderij, waarbij de nieuwe gebouwen ondergeschikt zijn aan het monument. Paragraaf 2.2.2 gaat nader in op de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.

Het noordelijk deel van het wijzigingsgebied uit het vigerende bestemmingsplan wordt eveneens meegenomen in dit wijzigingsplan. Zo wordt voorkomen dat de wijzigingsbevoegdheid hier van kracht blijft, en daarmee in de toekomst extra woningen gerealiseerd kunnen worden. Op dit deel van het perceel zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, en wordt alleen de bestaande situatie overgenomen. Het huidige gebruik, groen met een schuur ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, zal worden voortgezet.



Afbeelding 2.2: Situatietekening erfinrichting toekomstige situatie (augustus 2022).

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De realisatie van een woning en bijgebouw zorgt voor een ander aanzicht vanuit de omgeving op het plangebied. Gezien de bijgebouwen die tot 2010 bij de boerderij hebben gestaan, gaat het echter niet om een ingrijpende ruimtelijke ingreep. Wel krijgt het perceel hiermee nu geheel een woonfunctie. Dit sluit ook aan bij de ruimtelijke context van het omliggende gebied, waar in het lint vooral sprake is van relatief recente woonbebouwing en zeker in de afgelopen jaren het

landelijke/agrarische karakter is verdwenen. Het lint kent verder geen eenduidige bebouwingstypologie. Wel wordt de ontwikkeling in algemene zin ingepast in de omgeving door aan te sluiten bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Omdat de bestaande boerderij in het plangebied een gemeentelijk monument betreft, is specifiek aandacht besteed aan de inpassing van de nieuwe bebouwing en inrichting van het perceel. Daartoe zijn vanuit erfgoed, stedenbouw en welstand de uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling bepaald. Deze zijn opgenomen in het document 'Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument', dat is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Het document schetst de beoogde beeldkwaliteit voor het erf en de nieuwe bebouwing, en stelt de welstandscriteria waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Op basis daarvan is ook de situatietekening voor de toekomstige erfinrichting uitgewerkt, zoals te zien in afbeelding 2.2. Deze inrichtingstekening en de bijbehorende randvoorwaarden zijn vervolgens vertaald in de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan. Het bouwplan zal daarnaast worden getoetst aan de geformuleerde welstandscriteria.

Wat betreft de beeldkwaliteit van het erf, dient de nieuwe bebouwing een ensemble te vormen met de bestaande boerderij. Voorwaarde is dat de bestaande boerderij de hoofdbebouwing vormt op het erf, de nieuwe bebouwing is hieraan ondergeschikt. De nieuwe woning neemt daarbij weer een prominente plek in ten opzichte van het bijgebouw (de schuur). Hierdoor ontstaat er een hiërarchie waarin de nieuwe woning ondergeschikt is aan de bestaande boerderij (het monument) en de schuur ondergeschikt is aan beide woningen.

De rooilijn van de nieuwe woning komt dan ook voor de rooilijn van de schuur te liggen, zodat er een gemeenschappelijk voorerf ontstaat. Hier is geen bebouwing toegestaan. Omdat de bestaande boerderij een front heeft aan zowel de Rodenrijseweg als de Laan van Koot blijft ook het gebied ten zuiden van de boerderij (tussen de vaart en de boerderij) als voorerf zonder bebouwing behouden.

Het erf krijgt verder een groene en landschappelijke uitstraling, met open en transparante erfafscheidingen, en toont zich als één geheel. De bestaande boerderij en de nieuwe woning delen de inrit, waarbij de bestaande inrit enigszins wordt verschoven en versmald. Parkeren gebeurt op het voorerf, parkeerplaatsen worden niet gemarkeerd. Voor de beeldkwaliteit van het erf aan de voorzijde wordt aangesloten op het erfprincipe.

Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing is het hoofddoel dat de nieuwe gebouwen samen met het historische deel een ensemble vormen. De nieuwbouw is daarom ondergeschikt aan de historische boerderij ondersteunt het landelijk karakter. De nieuwe bebouwing is daarom eenvoudig van vorm, staat dieper op het erf dan de bestaande boerderij en blijft ook qua nok- en goothoogte onder de hoogte van de boerderij. De nieuwe woning kent een goothoogte van 3,5 m en nokhoogte van 8 m. De woning heeft een eenduidig volume, bestaande uit één laag met een kap, zonder op- of aanbouwen en met een dakhelling afgestemd op de bestaande boerderij. De schuur wordt vergelijkbaar vormgegeven maar is kleiner van oppervlak en lager met een maximale nokhoogte van 7 m. Ook in de architectonische uitwerking dient de nieuwe bebouwing passend te zijn binnen het boerderij-ensemble. Zo wordt de gevelindeling eenvoudig en harmonisch vormgegeven met een horizontale opbouw.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn vertaald in de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan. Meer gedetailleerde welstandscriteria zijn opgenomen in het document 'Randvoorwaarden', waaraan het uiteindelijke bouwplan wordt getoetst.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Laan van Koot ontsloten. De Laan van Koot sluit aan de zuidkant aan op de Rodenrijseweg, die in westelijke en noordoostelijke richting loopt. In het noorden sluit de Laan van Koot aan op de Zuidersingel en uiteindelijk via de Marconisingel op de provinciale weg N471, die naar het zuiden een verbinding vormt naar Rotterdam en richting het noorden naar onder meer Delft en Zoetermeer. De ontsluiting zal voornamelijk via de oostkant en de provinciale weg verlopen. Deze wegen garanderen de bereikbaarheid van de woningen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De verkeerstoename als gevolg van deze woning is niet significant en levert dan ook geen problemen op. De capaciteit van de hiervoor genoemde wegen is meer dan voldoende om het beperkte aantal verkeersbewegingen op te vangen. Mobiliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Parkeren

Op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente Lansingerland (2014) geldt een parkeernorm van 2,4 (koop, vrijstaand, rest Lansingerland). Voor de bestaande woningen geldt een parkeernorm van 2,2 (koop, twee-onder-één-kap). Gelet hierop dienen voor het gehele plangebied ten minste 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie van het plangebied wordt volledig op eigen terrein opgelost. De benodigde parkeerplaatsen worden op het voorerf gerealiseerd.

Om juridisch te borgen dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt geregeld dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota parkeernormen gemeente Lansingerland' (2014) of de rechtsopvolger daarvan.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan "Laan van Koot 1-3" geeft toepassing aan de in het bestemmingsplan "Lint-Zuid" (2017) opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In het moederplan is voorgeschreven dat de gronden ter plaatse mogen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Maatschappelijk' met bijbehorende voorzieningen. Onder 'bijbehorende voorzieningen' worden in dit geval tevens de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' verstaan. Voor deze bestemmingen is zo veel mogelijk aangesloten bij de inhoudelijke bepalingen uit het moederplan. Wel zijn enkele aanvullingen en aanpassingen gedaan specifiek toegesneden op dit wijzigingsplan. Voor het overige zijn de artikelen uit het moederplan van toepassing verklaard.

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

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

2.3.2 Planmethodiek

Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van voorliggend wijzigingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van een nieuwe woning en een nieuw bijgebouw. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen. Hierbij zijn eindbestemmingen opgenomen gebaseerd op de beoogde situatie, op grond waarvan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk zoals voorzien in het randvoorwaardendocument van 25 augustus 2022 (bijlage 9). De ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is hiermee geborgd.

Toetsing aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden

Zoals op afbeelding 1.3 uit deze toelichting is te zien, is op de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijfsperceel' ter plaatse van voorliggend plangebied in het moederplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (de rode tandenlijn). Met dit wijzigingsplan wordt aan deze bevoegdheid toepassing gegeven. In artikel 45 'Algemene wijzigingsregels' van het moederplan is onder lid 45.2.1 ('Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1') de bijbehorende regeling verwoord. Deze is hieronder overgenomen, waarin per bepaling is aangegeven hoe daar in het voorliggende wijzigingsplan mee om is gegaan.

Artikel 45.2.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

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

- *maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen); **[het wijzigingsplan maakt 1 nieuwe woning mogelijk, waarmee het totale aantal woningen binnen het plangebied op 3 komt. Dit maximum aantal is geborgd in de bouwregels.]***
- *vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blok aaneengesloten woningen; **[de nieuw te realiseren woning betreft een vrijstaande woning. De twee reeds bestaande woningen betreffen een aaneengesloten blok.]***
- *maximum te bebouwen grondoppervlakte maatschappelijke doeleinden: 500 m²; **[er wordt geen grondoppervlakte bebouwd met maatschappelijke doeleinden]***
- *maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m; **[de maximaal toegestane goothoogte is 4 m.]***
- *maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m. **[de maximaal toegestane bouwhoogte is 8 m.]***

Verder wordt in artikel 45.3.2 bepaald dat burgemeester en wethouders slechts medewerking verlenen aan een wijziging van het plan mits dit ruimtelijk inpasbaar is en wordt voldaan aan de onderzoeksplicht op diverse milieu-/omgevingsonderwerpen. Zoals uit deze toelichting blijkt, is dat het geval.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de regels uit het moederplan “Lint-Zuid” (2017) van toepassing verklaard. Een aantal begrippen dat wordt gebruikt in de regels is hier verklaard. Daarnaast is het artikel ‘Wijze van meten’ opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan voorkomende bestemmingen geregeld: ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Tuin – Parkeren’, ‘Wonen – 1’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een korte toelichting per bestemming.

Groen

De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor het noordelijk deel van het plangebied. Voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken. Deze gronden kennen in de huidige situatie een agrarische bestemming, maar zijn al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. Momenteel wordt dit perceel alleen gebruikt voor het (hobbymatig) houden van paarden en is er een schuur aanwezig. Dit bestaande gebruik kan worden voortgezet en wordt mogelijk gemaakt binnen de groenbestemming. Bestaande bebouwing is hier toegestaan, met daarnaast uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming (zoals erf- en terreinafscheidingen). De wijzigingsbevoegdheid wordt daarmee effectief gezien alleen in het zuidelijk deel van het plangebied benut.

Tuin

Met de bestemming ‘Tuin’ is grotendeels aangesloten bij de systematiek van het moederplan. Dat wil zeggen dat het voorerfgebied van de woningen een tuinbestemming heeft. Daaronder valt ook de strook tussen de bestaande bebouwing en de Rodenrijsevaart, gezien de tweezijdige oriëntatie van de boerderij en aansluitend bij het omliggende lint. Ook aan de noord- en westrand van het plangebied is een strook ‘Tuin’ opgenomen. Deze vormt een buffer richting de agrarische bestemming ten noorden van het plangebied, en aan de westzijde wordt vanuit stedenbouwkundig opzicht het doorzicht vanaf de Rodenrijseweg hiermee geborgd. Op deze gronden zijn, naast tuinen, onder andere parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Er zijn beperkte bouw mogelijkheden, en mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Tuin – Parkeren

De bestemming ‘Tuin – Parkeren’ komt niet voor in het moederplan ‘Lint-Zuid’, maar is overgenomen uit de modelplanregels van de gemeente Lansingerland. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het voorerf, om te regelen dat gronden met een tuinbestemming waarop parkeren beoogd is, ook daadwerkelijk hiervoor worden gebruikt. Naast de hierin opgenomen bepalingen met betrekking tot parkeervoorzieningen, geldt voor deze gronden hetzelfde als voor de bestemming ‘Tuin’.

Wonen – 1

De bestemming ‘Wonen - 1’ is opgenomen voor de nieuw te realiseren woning, en de twee reeds bestaande woningen in het plangebied. Deze bestaande woningen worden daarmee herbestemd van bedrijfs- naar reguliere woning. De gronden met de bestemming ‘Wonen - 1’ mogen worden gebruikt voor woningen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep), tuinen en erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen, een voor de bestaande woningen en een waarbinnen een nieuwe woning mag worden gebouwd. Voor de bestaande boerderij is tevens de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ overgenomen uit het moederplan. De maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woning bedraagt 4 respectievelijk 8 meter en is met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)’ op de verbeelding

aangegeven. Voor het nieuwe bijgebouw is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, met daaraan gekoppeld een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 m.

Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is onverminderd overgenomen uit het moederplan, en geldt voor een gedeelte van het plangebied.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding. De dubbelbestemming is ongewijzigd overgenomen uit het moederplan en geldt voor een strook grenzend en evenwijdig aan de Rodenrijsevaart, die aan de zuidkant een groot gedeelte van het plangebied beslaat. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, maar hier kan bij een omgevingsvergunning van worden afgeweken indien de waterstaatsbelangen dit gedogen en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Er vindt gedeeltelijk overlap plaats met de in dit wijzigingsplan opgenomen bouwvlakken. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn enkele algemene regels opgenomen, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Verder zijn enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Daarnaast is hier een voorwaardelijke verplichting opgenomen betreffende parkeren. Indien op grond van de in het plan opgenomen woonbestemming wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt verwezen naar het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, de 'Nota parkeren gemeente Lansingerland' en 'Nota parkeernormen gemeente Lansingerland' zoals vastgesteld op 27 februari 2014, of de rechtsopvolger(s) daarvan.

Tevens is in dit hoofdstuk de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' opgenomen ten behoeve van Rotterdam The Hague Airport, conform de aangegeven hoogtes van het toetsingsvlak (zie ook paragraaf 7.8 van deze toelichting). Binnen deze zone gelden beperkingen wat betreft bouwhoogte. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning en in afstemming met de Luchtverkeersleiding Nederland worden afgeweken.

In de overige regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en/of het wijzigen van gebouwen en gronden moet worden voldaan aan de randvoorwaarden zoals bepaald in het randvoorwaardendocument van 25 augustus 2022. Deze verplichting geldt voor alle bestemmingen in het plangebied. Om dit juridisch te borgen is het randvoorwaardendocument opgenomen als bijlage bij de regels.

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 wijzigingsplan worden aangehaald.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook 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 is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

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

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de

'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied komt niet specifiek aan bod in de nationale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe woning met een bijgebouw en bijbehorende voorzieningen op een voormalig agrarisch perceel bij de bestaande woningen, en de beoogde ruimtelijke kwaliteit dragen wel bij aan een toekomstbestendige en bereikbare woonomgeving en waardevolle leefomgeving.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één nieuwe woning. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Onderhavige ontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Oorspronkelijk op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste integrale herziening (Herziening 2021) is op 2 februari 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en op 15 maart 2022 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

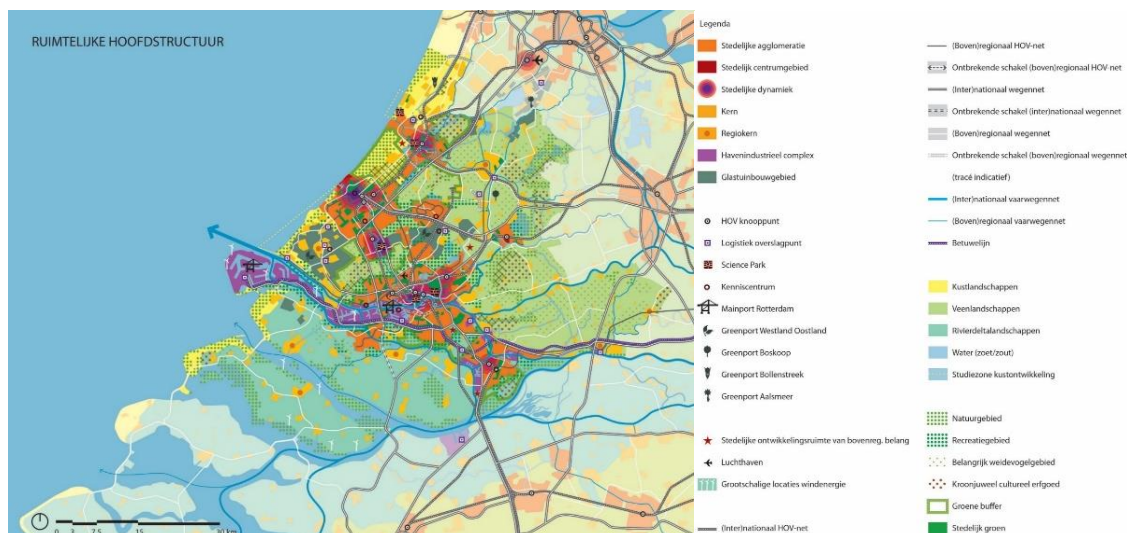
Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale **vernieuwingsambities**:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 **beleidsdoelen**, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in **beleidskeuzes**.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de **ruimtelijke hoofdstructuur**. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 4.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Afbeelding 3.1: Omgevingsvisie Zuid-Holland – ruimtelijke hoofdstructuur.

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**;

- Gebruik van een **kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen**, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor **passende ruimtelijke ontwikkeling**, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

In dit kader maakt de provincie onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Doorwerking in het plangebied

Het voorliggende plangebied valt niet binnen een van de gebiedsprofielen. Wel is het aangeduid op drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Richtpunt hierbij is:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een duurzame waterhuishouding. Er is geen sprake van verstoring van grond- en oppervlaktewater. Bovendien wordt er niet gebouwd in de waterstaatswerkzone langs de Rodenrijsevaart.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen valt het plangebied binnen een 'Lint'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Tevens is het plangebied op deze kaart aangeduid als 'droogmakerijen (veen)'. Relevante richtpunten hierbij zijn:

- Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de bebouwingsvorm en het lineaire karakter van het lint. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande structuur van het lint, waarmee wordt aangesloten bij het bestaande verkavelingspatroon en de veenweidepolders open gehouden worden. De nieuwe woning en bijbehorende voorzieningen worden landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Hiermee wordt aangesloten bij genoemde richtpunten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsranden'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De voorgenomen invulling van het plangebied past binnen de landschappelijke lijnen van de voor de omgeving karakteristieke lintbebouwing langs de Rodenrijsevaart. De nieuwe woning en het bijgebouw worden gesitueerd rondom een gezamenlijk erf, als ensemble met de bestaande monumentale boerderij en aansluitend bij het landelijke karakter van de omgeving. De cultuurhistorische waarde van de bestaande monumentale boerderij blijft beschermd, en de boerderij behoudt zijn woonfunctie. In het plangebied tevens voorzien in groen en een duurzame waterhuishouding. De ontwikkeling zorgt voor een verdere invulling van het bebouwde lint. Daarmee ontstaat een duidelijkere overgang tussen landschap en bebouwd gebied, en daarmee een passende overgangskwaliteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Sindsdien zijn verschillende (partiële) herzieningen doorgevoerd. De Herziening 2021 is door Provinciale Staten op 2 februari 2022 vastgesteld. De instructieregels hebben een

directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voor dit wijzigingsplan zijn de volgende regels van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit (lid 2). Bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd (lid 3).

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van aanpassen: de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit maar veroorzaakt wijzigingen op structuurniveau (toevoegen van bebouwing). Een dergelijke ontwikkeling wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (lid 5 sub b). De ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige inpassing de ontwikkeling zijn geborgd middels het document 'Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument' dat voor de ontwikkeling is opgesteld (zie bijlage 9). De randvoorwaarden zijn in het wijzigingsplan vertaald, het bouwplan wordt aan de gestelde welstandscriteria getoetst. Paragraaf 2.2.2 gaat hier nader op in.

Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied waarvoor in de omgevingsverordening een beschermingscategorie is aangewezen. Op de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit is onder het kopje 'Omgevingsvisie' nader ingegaan.

Programma ruimte

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond

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

De omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De Omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2040 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindingrijk en gezond. Om dat voor elkaar te krijgen moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de fysieke leefomgeving worden

bepaald. Dit is, samen met de opbrengst uit een uitvoerig participatietraject waarin inwoners, ondernemers en partners hebben meegedacht, vertaald in een 'omgevingsvisie 1.0'.

In de Omgevingsvisie Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

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

Deze ambities zijn vervolgens nader toegespitst op verschillende deelgebieden binnen de gemeente. Voorliggend plangebied ligt in het deelgebied 'linten en buurtschappen'. De voor de voorgenomen ontwikkeling relevante ambities voor dit deelgebied zijn:

- De linten zijn belangrijke identiteitsdragers maar ze zijn ook altijd in ontwikkeling. Daarbinnen is er ruimte voor initiatieven zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt.
- Watergangen (onder andere voormalige molentochten) blijven behouden.
- Aangezien historisch gezien in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in de toekomst ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden.
- De linten lopen als herkenbare, doorgaande elementen door de kernen. De structuur en opbouw van ieder lint (type bebouwing, percelen, dichtheid, watergang, bruggen en bomen) is leidend voor wat er mogelijk is. Zo zijn in sommige linten de oorspronkelijke structuren nog deels intact, waarbij het van belang is om de gebieden die nog cultuurhistorisch betekenisvol zijn, zoveel mogelijk te behouden. Bij linten die ingrijpend zijn getransformeerd, zijn weer andere uitgangspunten van belang, zoals het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling van een woning en een bijgebouw in het lint langs de Rodenrijseweg past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het initiatief past binnen de al aanwezige (woon- en werk-) functies van het lint. De woning en het bijgebouw worden op een passende wijze ingevoegd in het bestaande historische lint, aansluitend bij de landschappelijke en

stedenbouwkundige structuren die het lint kenmerken. De nieuwe gebouwen worden qua situering en bouwvolume afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuren en omliggende bebouwing. Door de situering van de nieuwe bebouwing worden bestaande landschappelijke lijnen of doorzichten behouden. De ontwikkeling past zodoende bij de ambities die in de omgevingsvisie voor het gebied zijn geformuleerd.

Woonvisie 2021-2025: Een plek voor iedereen

In juli 2021 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de nieuwe Woonvisie 2021-2025, 'Een plek voor iedereen' vastgesteld. Het is de opvolger van de Woonvisie 2015-2020. De gemeente wil de komende twintig jaar meer betaalbare en gelijkvloerse woningen realiseren. Dat is de belangrijkste uitkomst van de nieuwe Woonvisie 2021-2025. Uit het document komt naar voren dat de woningmarkt meer dan ooit sturing vraagt. Zo maakt de vergrijzende bevolking meer gelijkvloerse woningen noodzakelijk. Verder zijn er ook meer betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters nodig. Naast deze behuizing blijft er nog steeds vraag naar eengezinswoningen. Lansingerland voorziet tot 2040 een bouwopgave van ongeveer 11.000 woningen, zowel voor de lokale als regionale woonbehoefte. Tegelijk maakt Lansingerland zich hard voor behoud van haar groene omgeving in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De beoogde kleinschalige ontwikkeling van één nieuwe vrijstaande woning geeft invulling aan de bestaande vraag naar eengezinswoningen in de gemeente. Ook wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de forse woningbouwopgave tot 2040 die de Woonvisie stelt.

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het visiedocument worden de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De beoogde nieuwe woning wordt in de toekomstige situatie ontsloten op de Laan van Koot, die aansluit op de Rodenrijseweg. Ten aanzien van deze laatste weg wordt in het visiedocument gesteld dat de oude linten zoals de Rodenrijseweg binnen de kernen kampen met hoge verkeersintensiteiten ten opzichte van hun wegprofiel. Gezien de beperkte omvang van één nieuwe woning, en de ligging van het plangebied buiten de kern, zal als gevolg van voorliggende ontwikkeling de verkeersintensiteit van de Rodenrijseweg niet significant toenemen.

Ter aanvulling op het mobiliteitsplan heeft de gemeente Lansingerland in 2014 de 'Nota Parkeren Lansingerland' vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Ten aanzien van het parkeren is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de aanbevelingen in de ASVV 2012. De ASVV 2012 bevat ervaringscijfers voor de benodigde parkeerplaatsen bij woningen, winkels en bedrijven. Deze cijfers zijn uitgewerkt in de parkeernormen zoals opgenomen in de separate 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Lansingerland. Tevens is een parapluherziening parkeren opgesteld, die de regeling voor het parkeren in alle gemeentelijke ruimtelijke plannen herziert. Conform dit parapluplan wordt het parkeren in onderhavig plan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, zoals in paragraaf 2.2.3 reeds genoemd.

Welstandsnota

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

Het plangebied valt binnen het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' (zie afbeelding 3.4). In de hiermee aangeduide gebieden is welstand niet essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit, maar wil de gemeente wel een regeling behouden om excessen te voorkomen. Bij dit welstandsniveau zijn de volgende minimale welstandscriteria van toepassing:

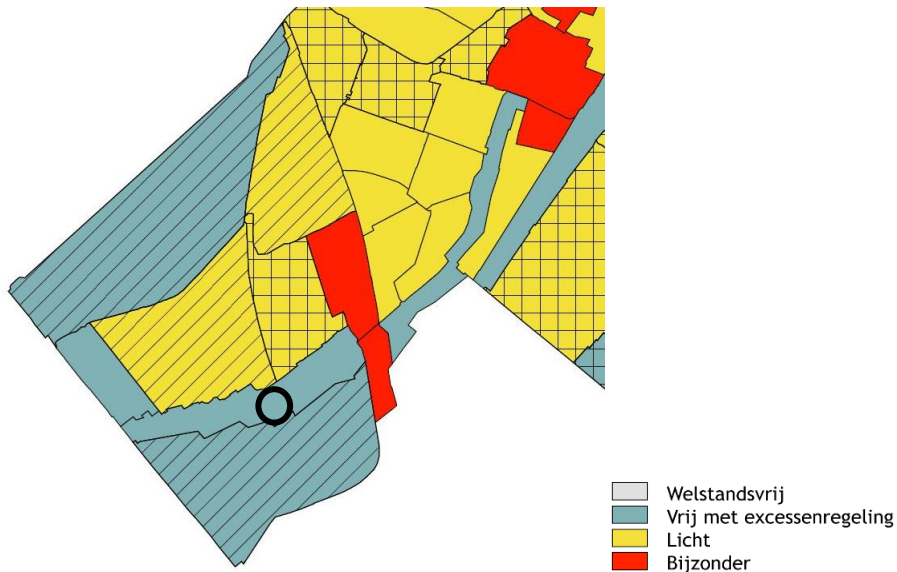
- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen armoedig materiaalgebruik;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een woning en een bijgebouw. Deze worden bij de op het perceel reeds aanwezige woningen gesitueerd rondom een gezamenlijk erf. Daarbij wordt in ieder geval qua bouwstijl en -materialen aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De welstandscriteria worden hierbij in acht genomen.

Los van het welstandsniveau van het plangebied, is de bestaande boerderij op het perceel een gemeentelijk monument. Deze monumentale boerderij en de cultuurhistorische waarden blijven in de toekomstige situatie behouden, aansluitend bij de hiertoe opgestelde bouwhistorische rapportage (zie bijlage 1).

Met het oog op de inpassing van de nieuwe bebouwing en inrichting van het perceel, zijn uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd in het document 'Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument' (zie bijlage 9). Hierin is de beoogde beeldkwaliteit voor het erf en de nieuwe bebouwing geschetst, en zijn de welstandscriteria bepaald waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Het bouwplan zal in het kader van de omgevingsvergunning door de welstandscommissie aan de geformuleerde welstandscriteria worden getoetst.

In dit wijzigingsplan zijn bovendien de (ruimtelijk) relevante randvoorwaarden vastgelegd. Zo zijn de situering en maatvoering van de nieuwe bebouwing vertaald in de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting 'inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument' in de regels opgenomen. Daarin wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen randvoorwaardendocument als toetsingskader. Omdat het perceel in een welstandsvrij gebied valt, is hiermee de toetsing door de welstandscommissie geborgd.



Afbeelding 3.4: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

3.4 Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning en een nieuw bijgebouw en het herbestemmen van de bestaande woningen aan de Laan van Koot 1-3. Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende wijzigingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

Door Van der Goes en Groot is een quickscan ecologie uitgevoerd (d.d. 7 juli 2020), om de mogelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor beschermde flora en fauna en gebieden nader in kaart te brengen. De volledige rapportage is terug te vinden in bijlage 2. De belangrijkste resultaten worden hieronder beknopt samengevat.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het gebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Amfibieën en grondgebonden zoogdieren

Voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren is bevonden dat alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig kunnen zijn. Hiervoor hoeft in het kader van de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Hiervoor dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te vinden, dat ruwweg loopt van half maart tot half juli. In dat geval is ontheffing voor deze broedvogels niet benodigd.

Tevens kunnen in het plangebied verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw voorkomen. De nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Aangezien er niet wordt gewerkt aan de bestaande bebouwing worden er voor deze soorten geen negatieve effecten verwacht. Wel dienen werkzaamheden in het plangebied buiten het broedseizoen (grofweg van half maart tot half juli) te worden gepland om eventuele verstoring te voorkomen.

Verder wordt voor mogelijk incidenteel terreingebruik van het plangebied door vogels met jaar rond beschermde nesten (buijzerd, havik, sperwer, ransuil, kerkuil en steenuil) geen negatief effect verwacht van de voorgenomen ontwikkeling. Dit omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied, en in de naaste omgeving voldoende vergelijkbare of betere biotoop aanwezig is waarnaar de vogels kunnen uitwijken.

Vleermuizen

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat er geen werkzaamheden aan de bestaande bebouwing plaatsvinden worden hiervoor geen negatieve effecten verwacht. Nachtelijk gebruik van verlichting in het plangebied dient wel vermeden te worden.

Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen geldt ook dat geen negatieve effecten worden verwacht van de voorgenomen werkzaamheden, omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied. In de naaste omgeving is veel minstens gelijkwaardige biotoop aanwezig, waardoor de vleermuizen gemakkelijk kunnen uitwijken.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen

Tot slot worden enkele aanbevelingen gedaan, voor eenvoudige maatregelen waarmee de natuur in het plangebied kan worden versterkt:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor huismussen, spreeuwen en gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, wilde liguster, klimop en sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als egels, muizen en vleermuizen;
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De voorgenenomen plannen hebben geen negatieve effecten op NNN-gebieden. Aanvullend onderzoek is dan ook niet benodigd.

Het plangebied is op ruimte afstand gelegen (meer dan 14 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Oude Maas. Het meest nabij het plan gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Meijendel & Berkheide gelegen op een afstand van circa 17 km van de locatie. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft KuiperCompagnons in 2022 een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Hierin is de stikstofdepositie voor het gebruik van de nieuwe woning beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage X, de conclusie is hieronder samengevat.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden in zowel de aanleg als de gebruiksfase van deze nieuwe functies. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen vormt voor dit wijzigingsplan. Er worden geen negatieve effecten verwacht van voorgenomen ontwikkeling op beschermde soorten. Wel dienen werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden (zonder ontheffing), en worden enkele aanbevelingen gedaan. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN of een Natura-2000 gebied. Wat betreft stikstof is geconcludeerd dat significant negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen.

5. Water

5.1 Kader

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

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

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 21^e 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 nieuwe 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 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe de provincie samen met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma van de provincie.

De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast. Op deze manier komt al provinciaal beleid dat te maken heeft met water samen in 1 document. Dit geeft een helder beeld van de aanpak van de provincie en laat de samenhang tussen de verschillende onderwerpen duidelijk zien. Provinciale Staten waren onder de indruk hiervan en hebben het regionaal waterprogramma unaniem vastgesteld.

Bij de uitwerking van het regionaal waterprogramma is intensief samengewerkt met een groot aantal belanghebbende partijen, waaronder de 7 Zuid-Hollandse waterschappen, drinkwaterbedrijven, omgevingsdiensten en gemeenten. Daarnaast hebben 23 partijen een zienswijze ingediend op het ontwerp-regionaal waterprogramma. Het regionaal waterprogramma wordt iedere 6 jaar geactualiseerd en als het nodig is vaker.

5.1.3 Regionaal beleid

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016-2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering. Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Handreiking watertoets

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

De watertoets is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. Standstill-beginsel: dit houdt in dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen in elk geval niet mag verslechteren. Negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem moeten worden voorkomen;
2. Verbetering: veranderingen in de inrichting van een gebied bieden ook mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen worden benut.

Standstill-beginsel

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar

oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterkeringen vallen onder de regels van de Keur en Algemene regels van het Hoogheemraadschap van Delfland. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger van het waterschap 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.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Samenwerkingsagenda Water

In juli 2021 is de Strategische Samenwerkingsagenda Water vastgesteld door ons College, door het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. De Strategische Samenwerkingsagenda Water vervangt het Waterplan uit 2010. Naast de reguliere taken in het waterbeheer zoals waterkwaliteit, kwantiteit en veiligheid, worden nu ook de nieuwe thema's zoals klimaatadaptatie, woningbouwopgave, duurzaamheid en de omgevingswet opgepakt. De samenwerking moet leiden tot een robuust, klimaatbestendig watersysteem en een hogere kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Lansingerland.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

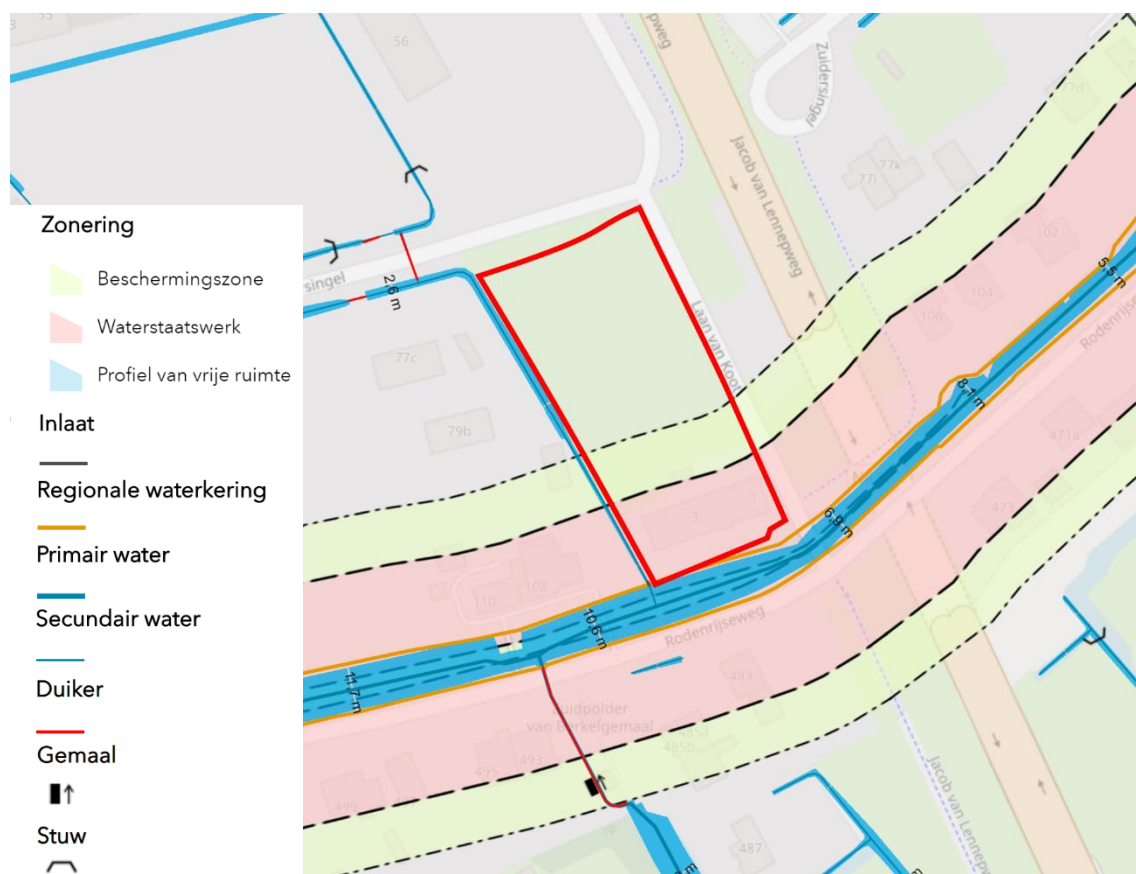
De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater en heeft ook een zorgplicht voor het grondwater. Met dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 legt de gemeente het rioleringsbeleid van Lansingerland voor de komende planperiode vast. Daarnaast wordt een doorkijk gemaakt naar de toekomst. Het areaal is in de afgelopen periode sterk toegenomen met de nieuwbouwlocatie Westpolder. Dit zal met de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Wilderszijde verder uitbreiden. Het GRP geeft de visie en strategie van de gemeente weer voor de invulling van het rioolbeheer in de gemeente. Daarbij is ook gekeken naar de kosten die uitvoering van activiteiten met zich meebrengt en naar het effect hiervan op de rioolheffing.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie waterhuishouding

Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van warmoezerijgronden, en bestaat de bodem uit lichte klei met homogeen profiel. Er is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op meer dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert rondom -2,5 en -4,5 m NAP. Het plangebied ligt in de deelpolder Zuid- en Westpolder en Nieuwe Rodenrijsche Droogmakerij, binnen de Polder Berkel. Het waterpeil ter plaatse van het plangebied is door het waterschap bepaald op -5,34 meter NAP.

Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie deels verhard, ter plaatse van en rondom de bestaande woning. Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 is binnen het gebied zelf geen oppervlaktewater aanwezig, maar wordt het aan de west- en zuidkant begrensd door een watergang. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rodenrijsevaart, die geldt als primaire watergang en KRW-waterlichaam. Aan de westzijde van het plangebied loopt daarnaast een secundaire watergang. Deze watergangen worden door voorgenomen ontwikkeling niet aangetast en blijven behouden. De Rodenrijsevaart is tevens gedefinieerd als regionale waterkering. De bijbehorende beschermingszonering beslaat een groot gedeelte van het plangebied. In het moederplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.



waaronder een grote schuur ten noorden van de boerderij. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan nog steeds aanwezig, maar in een eerder stadium reeds gesloopt. Hiernaast wordt er in de toekomstige situatie een erf met parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de inrichting van dit terrein zal gebruik worden gemaakt van halfverharding.



Afbeelding 5.2: oppervlaktes bouwvlakken en bestemmingen in het moederplan 'Lint-Zuid'.

Om te bepalen of er watercompensatie benodigd is als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is de huidige situatie afgezet tegen de toekomstige situatie. Daarbij is, in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, uitgegaan van de planologische situatie. In afbeelding 5.2 zijn de oppervlaktes van de bouwvlakken en bestemmingen uit het moederplan 'Lint-Zuid' weergegeven. Op basis van deze oppervlaktes is het verhard oppervlak in de bestaande situatie berekend. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de oppervlaktes in de verbeelding van dit wijzigingsplan. Tabel 5.1 toont hiervan een overzicht.

Voor de berekening van de verharde oppervlaktes in tabel 5.1 zijn de uitgangspunten wat betreft verharding weergegeven in de tweede kolom. Zo worden de bestaande en nieuwe gebouwen voor 100% meegeteld. De bestaande overige bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan tellen voor 80% mee, de resterende agrarische bestemming voor 25%. Van de bestemmingen in dit wijzigingsplan wordt het resterende deel van de woonbestemming (buiten de bebouwing) en de bestemming 'Tuin – Parkeren' (erf met halfverharding) voor de helft meegenomen. Binnen de tuin- en groenbestemmingen is sprake van minder verharding, hiervoor is een berekeningsfactor van 25% gehanteerd.

Met behulp van deze kengetallen is per bouw- en bestemmingsvlak het verhard oppervlak berekend. Hieruit volgt in de huidige situatie een verharding van 1.832,8 m². In de toekomstige situatie, in de vorm van dit wijzigingsplan, bedraagt dit 1.625,3 m². Dat betekent een afname in verhard oppervlak van 207,5 m², uitgaande van de planologische situatie.

Verharding huidige versus toekomstige planologische situatie					
Type verharding	Berekening	Bestaande situatie (in m ²)		Toekomstige situatie (in m ²)	
		Totaal	Verharding	Totaal	Verharding
Bouwvlak bestaande boerderij	100%	325 m ²	325 m ²	325 m ²	325 m ²
Bestaande overige bouwvlakken	80%	936 m ²	748,8 m ²	0 m ²	0 m ²
Bouwvlak nieuwe woning	100%	0 m ²	0 m ²	119 m ²	119 m ²
Aanduiding 'bijgebouwen'	100%	0 m ²	0 m ²	96 m ²	96 m ²
Bouwvlak paardenschuur	100%	0 m ²	0 m ²	27 m ²	27 m ²
Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijfsperceel' (overige)	25%	3.036 m ²	759 m ²	0 m ²	0 m ²
Bestemming 'Wonen' (overige)	50%	0 m ²	0 m ²	119 m ²	59,5 m ²
Bestemming 'Tuin – Parkeren'	50%	0 m ²	0 m ²	384 m ²	192 m ²
Bestemming 'Tuin'	25%	0 m ²	0 m ²	1.501 m ²	375,3 m ²
Bestemming 'Groen'	25%	0 m ²	0 m ²	1.725 m ²	431,3 m ²
Totaal verhard oppervlak		4297	1.832,8 m²	4296	1.625,3 m²

Tabel 5.1: Oppervlaktes verharding in de bestaande versus de toekomstige planologische situatie.

Met de oppervlaktes uit tabel 5.1 is de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. De ingevulde watersleutel is te zien in afbeelding 5.3. Wat betreft de oppervlakteverdeling is hierbij is voor de huidige situatie uitgegaan van 'landelijk' (gezien de voormalige agrarische functie) en voor de toekomstige situatie van 'stedelijk' (verdichting van het bebouwingslint door toevoeging van een woonfunctie).

Uit de ingevulde watersleutel komt naar voren dat er geen watercompensatie benodigd is, en geen extra oppervlaktewater of waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Er is geen sprake van een wateropgave, voor zowel de effecten van de ontwikkeling als de effecten van klimaatverandering.

Daarbij wordt in de toekomstige situatie rekening gehouden met deze waterbelangen. Zo blijft het noordelijk deel van het perceel gevrijwaard van bebouwing, en wordt het erf deels uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast wordt, in afstemming met het hoogheemraadschap, nog gekeken naar de mogelijkheden voor waterbergende en -vasthoudmaatregelen, zoals wadi's, regentonnen (in relatie tot hergebruik) of bijvoorbeeld meer ruimte voor water door de aanleg van een vijver of uitbreiding van de sloot.



Afbeelding 5.3: Ingevulde watersleutel Hoogheemraadschap van Delfland.

Waterveiligheid

Zoals uit afbeelding 5.1 blijkt ligt het plangebied deels binnen de beschermingszone van een waterkering. Voor dit deel is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen uit het moederplan. De reeds bestaande woning valt geheel binnen de zonering 'waterstaatswerk'. Hier zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het bouwvlak dat is opgenomen voor de nieuwe woning valt buiten de dubbelbestemming. Het te realiseren bijgebouw valt buiten de zonering 'waterstaatswerk', maar wel binnen de beschermingszone. Het bouwen van bouwwerken binnen deze zone is mogelijk indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het hoogheemraadschap. Daarbij heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat de regionale waterkering een droogtegevoelige kade of veendijk betreft. Voor dit type kering kan strenger beleid van toepassing zijn. Uiteindelijk zal voor de definitieve vergunningverlening separaat een watervergunning moeten worden aangevraagd. Gezien het type waterkering en het relatief grote beslag van de gerelateerde bestemming, raadt het hoogheemraadschap aan in het kader van de watervergunningplicht de plannen tijdig voor te leggen aan de afdeling Regulering en Planadvisering.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd.

Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

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

Volksgezondheid

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

Waterkwaliteit

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

Grondwater

Het waterpeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op -5,34 m NAP, de maaiveldhoogte varieert tussen -2,5 en -4,5 m NAP. Dat betekent een drooglegging van gemiddeld 1,84 m en minimaal 0,84 m. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woon, tuin- en groenbestemming. Er wordt niet ondergronds gebouwd, de nieuwe bebouwing wordt niet onderkelderd. Met het plan is zodoende geen sprake van grondwater verontreinigende activiteiten, en grondwateroverlast niet te verwachten. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen wijzigingen aangebracht aan het grondwater en de grondwaterstand.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering, en onderwerpen als hitte, droogte en wateroverlast. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om waterbergende of -vasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open of half-verharding ter plekke van parkeerplaatsen en de bestemming 'Tuin - Parkeren', of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regentonnen). In overleg met het hoogheemraadschap zal gekeken worden hoe het terrein klimaatbestendig kan worden ingericht.

Beheer en onderhoud

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Bleiswijk dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan. Deze waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Daarbij heeft het hoogheemraadschap aangegeven akkoord te zijn met de gehanteerde uitgangspunten voor de watersleutel. Naar aanleiding van de gegeven adviezen zijn de toelichting en regels van het wijzigingsplan aangevuld.

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 2016-2019. 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.

Meldingsplicht

De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland, of bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel. nr. 14 010). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veilig te stellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

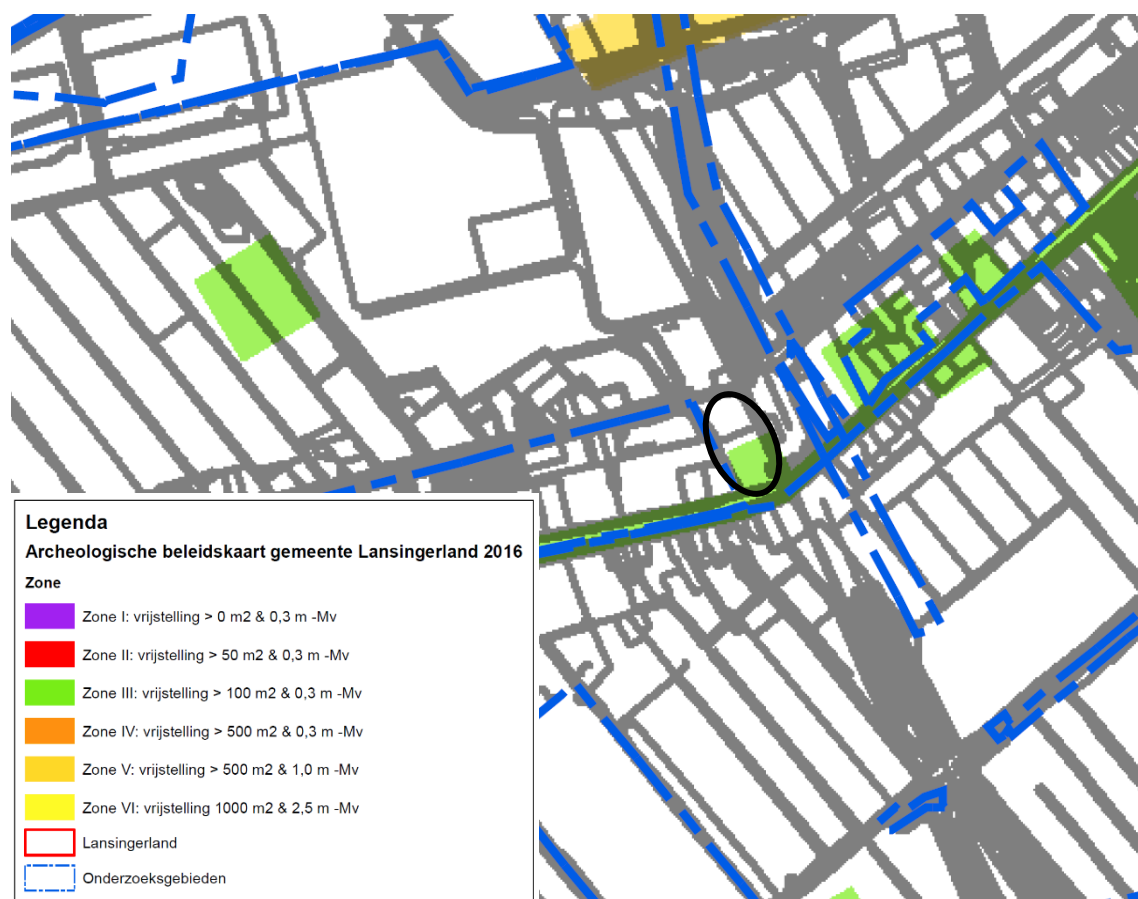
Gemeentelijk archeologiebeleid

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 en beleidskaart kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2 Onderzoek

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Lansingerland (2016) wordt aan een deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde toegekend, met een vrijstellingsgrens van 100 m² en 0,3 m -mv (zone III, zie afbeelding 6.1). In het vigerende bestemmingsplan 'Lint-Zuid' (2017) is voor dit deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen, waarvoor respectievelijk 100 m² en 0,5 m geldt. Dit betekent dat ontwikkelingen (geen heiwerkzaamheden) groter dan 100 m² én met bodemverstoringen dieper dan 0,5 m onder maaiveld niet uitgevoerd mogen worden zonder omgevingsvergunning en uitvoering van archeologisch onderzoek.

Het bouwvlak van de nieuwe woning valt grotendeels buiten de archeologische dubbelbestemming. Het oppervlak van de vrijstellingsgrens wordt hiermee niet overschreden. Het nieuwe bijgebouw kent een oppervlak van 96 m². Ook hiermee wordt de vrijstellingsgrens niet overschreden. Om die reden wordt archeologisch onderzoek op dit moment niet nodig geacht. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het moederplan wordt overgenomen in dit wijzigingsplan. Bij eventuele toekomstige vergunningsaanvragen zal dan aan de hand van concrete bouwen constructietekeningen worden beoordeeld of daarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland (2016). Het plangebied is globaal zwart omcirkeld.

De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, de gemeente Lansingerland of diens archeologisch adviseur Archeologie Delft). Indien het bevoegd gezag van

mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

6.1.3 Conclusie

Voor een deel van het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Met de beoogde nieuwe bebouwing binnen de vigerende dubbelbestemming wordt de bijbehorende vrijstellingsgrens niet overschreden. De dubbelbestemming wordt onverminderd overgenomen uit het moederplan. Het aspect archeologie leidt zodoende niet tot belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. De CHS dient als informatiebron voor beleid op het gebied van erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling, van zowel de provincie als de gemeenten. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, in de vorm van een digitale atlas, geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen of cultuurlandschappen, historische verdedigingslinies, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De CHS kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Gebiedsprofielen (Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland)

De voormalige Regioprofielen Cultuurhistorie zijn opgegaan in de gebiedsprofielen, die een regionale doorvertaling zijn van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De gebiedsprofielen beschrijven en visualiseren kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn, en bevatten in die hoedanigheid ook cultuurhistorische elementen. Als onderdeel van het omgevingsbeleid van de provincie is dit reeds in paragraaf 3.2 besproken. Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van een specifiek gebiedsprofiel.

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

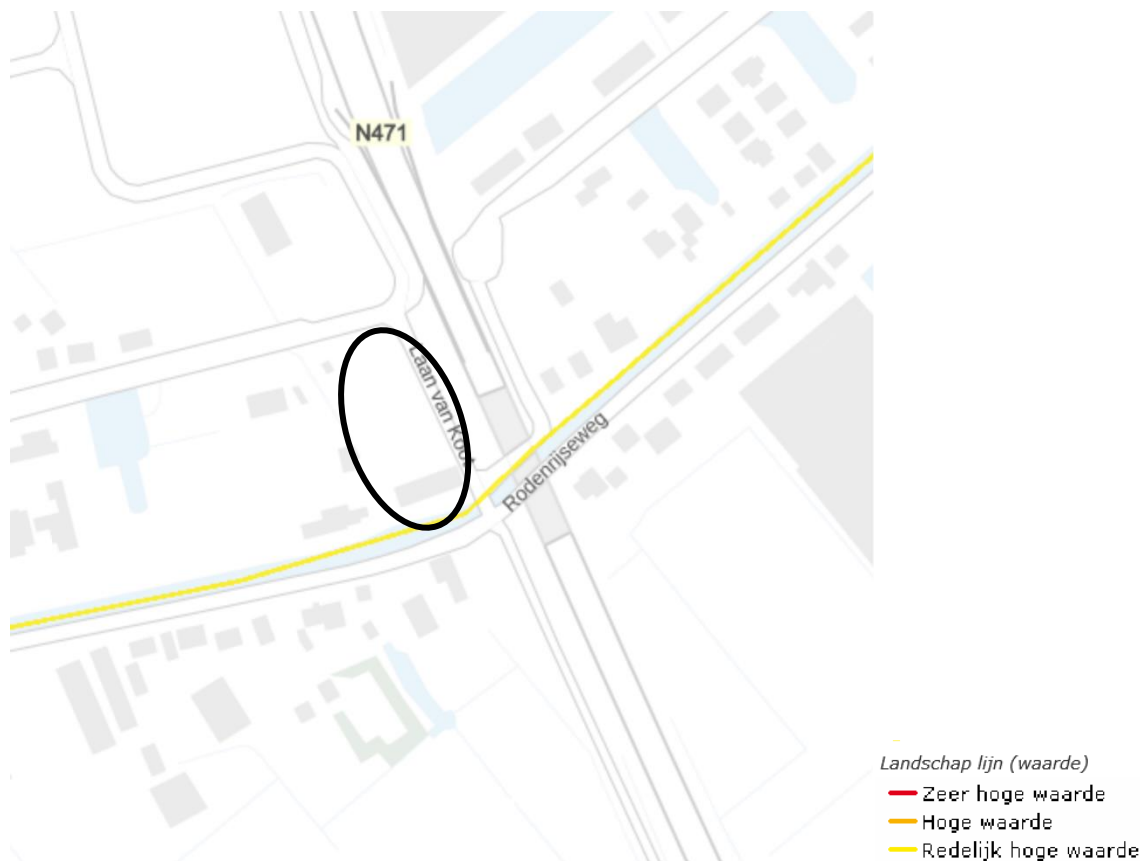
De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie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

6.2.2 Onderzoek

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangetroffen (zie afbeelding 6.2). Wel is er een cultuurhistorische waarde gelegen aan de zuidgrens van het plangebied. De Rodenrijsevaart is

gewaardeerd als een historisch landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van de nieuwe woning niet aangetast. De nieuwe ontwikkelingen vinden – vanuit deze landschappelijke lijn bezien – allemaal plaats achter de reeds bestaande bebouwing aan de Rodenrijsevaart.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart. Het plangebied is globaal zwart omcirkeld.

Nota Cultuurhistorie Plus

In de Nota Cultuurhistorie Plus is de Rodenrijseweg aangewezen als historisch polderlint. De polderlinten bestaan altijd uit een weg met daarlangs een boezemvaart en met bebouwing aan een of twee kanten. Weg, vaart en bebouwing liggen meters hoger dan het omringende land. Buitengewoon kenmerkend voor de linten is het asymmetrische dwarsprofiel, dat over vrijwel de hele lengte aanwezig is. Weliswaar staat aan beide kanten van de vaart bebouwing, slechts aan één kant ligt een doorgaande weg (de Rodenrijseweg). De bebouwing is aan die kant direct op de weg georiënteerd, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door middel van bruggen over de vaart. De oudste bebouwing staat aan de doorgaande weg, het bebouwingslint aan de overkant is later tot stand gekomen. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig, maar staat slechts aan één kant bebouwing.

Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Oudere panden staan vaak dicht langs de weg, nieuwe zijn verder naar achteren gebouwd. In het buitengebied bestaan de linten uit verspreid liggende bebouwing met rondom een erf en/of tuin. Boerderijen hebben een veel groter bijbehorend terrein. Naar de kernen toe staan de panden steeds dichter opeen. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien, dat bestaat uit polderland, kassen, bedrijventerreinen of nieuwbouwwijken. Indien de vaart tussen de weg en de bebouwing ligt dan zijn de woningen via een bruggetje bereikbaar. Deze bruggen zijn bepalend voor het beeld. De bebouwing is uiterst divers. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Daarmee is diversiteit karakteristiek voor dit gebiedstype.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning en een bijgebouw, vanuit de Rodenrijseweg en -vaart gezien achter de bestaande boerderij. Er is zo sprake van verdere invulling van het bebouwingslint, zoals in de omgeving al veelvuldig heeft plaatsgevonden. Qua functie, maat en schaal is de ontwikkeling in algemene zin passend binnen het lint.

Daarbij is de boerderij aan de Laan van Koot 1 in de Nota Cultuurhistorie Plus aangewezen als gemeentelijk monument. Met de voorgenomen ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt blijft deze bestaande woning intact.

Met het ontwerp voor de nieuwe ontwikkelingen op het perceel wordt daarnaast rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de boerderij, zoals uitgewerkt in de bouwhistorische rapportage (d.d. oktober 2017, opgenomen in bijlage 1). Om een goede inpassing van de nieuwe bebouwing en inrichting van het perceel te borgen, zijn vanuit erfgoed, stedenbouw en welstand de uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling bepaald. Deze zijn vervat in het document 'Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument' (zie bijlage 9). Het document schetst de beoogde beeldkwaliteit voor het erf en de nieuwe bebouwing, en stelt de welstandscriteria waaraan de ontwikkeling moet voldoen. De opgestelde inrichtingstekening en randvoorwaarden zijn vertaald in de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan. Het bouwplan zal daarnaast worden getoetst aan de geformuleerde welstandscriteria. De randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing gemeentelijke monument (d.d. 25 augustus 2022) zijn opgesteld in overleg met de Erfgoedcommissie.

Wat betreft de beeldkwaliteit van het erf, dient de nieuwe bebouwing een ensemble te vormen met de bestaande boerderij. Voorwaarde is dat de bestaande boerderij de hoofdbebouwing vormt op het erf, de nieuwe bebouwing is hieraan ondergeschikt. De nieuwe woning neemt daarbij weer een prominente plek in ten opzichte van het bijgebouw (de schuur). Zodoende ontstaat er een hiërarchie waarin de nieuwe woning ondergeschikt is aan de bestaande boerderij (het monument) en de schuur ondergeschikt is aan beide woningen.

De rooilijn van de nieuwe woning komt dan ook voor de rooilijn van de schuur te liggen, zodat er een gemeenschappelijk voorerf ontstaat. Hier is geen bebouwing toegestaan. Omdat de bestaande boerderij een front heeft aan zowel de Rodenrijseweg als de Laan van Koot blijft ook het gebied ten zuiden van de boerderij (tussen de vaart en de boerderij) als voorerf zonder bebouwing behouden.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is het hoofddoel dat de nieuwe gebouwen samen met het historische deel een ensemble vormen. De nieuwbouw is daarom ondergeschikt aan de historische boerderij en ondersteunt het landelijk karakter. De nieuwe bebouwing is daarom eenvoudig van vorm, staat dieper op het erf dan de bestaande boerderij en blijft ook qua nok- en goothoogte onder de hoogte van de boerderij. Ook in de architectonische uitwerking dient de nieuwe bebouwing passend te zijn binnen het boerderij-ensemble. Zo wordt de gevelindeling eenvoudig en harmonisch vormgegeven met een horizontale opbouw.

6.2.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Voor de inpassing van de ontwikkeling op het perceel bij het gemeentelijke monument is een randvoorwaardendocument opgesteld. De daarin opgestelde inrichtingstekening en randvoorwaarden zijn vertaald in de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan. Het uiteindelijke bouwplan zal aan de geformuleerde welstandscriteria worden getoetst.

7. Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

De ontwikkeling van 1 nieuwe woning op het agrarische bedrijfsperceel bij de bestaande boerderij aan de Laan van Koot 1-3 wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Gezien de beperkte omvang en kenmerken van het project, het huidige gebruik van de locatie en de omgeving wordt de voorgenomen ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Hierdoor is een separate aanmeldnotitie niet benodigd. Wel dienen de milieueffecten van de ontwikkeling te worden beschreven in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling vindt impliciet plaats in dit plan.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van project / activiteit;
- Plaats van project / activiteit;
- Kenmerken van potentiële effecten.

De voorgenomen ontwikkeling kent een omvang van in totaal 1 nieuwe woning. In de huidige situatie is er sprake van een boerderij met daarin 2 woningen, op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De boerderij heeft geen agrarische functie meer, en de bijbehorende bijgebouwen zijn reeds gesloopt. De verwachting is hierom niet dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een significante verkeerstoename. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de huidige bebouwing en bouw mogelijkheden in de omgeving. Het betreft een reeds bestaand bebouwingslint, dat door de jaren heen steeds verder 'ingevuld' is en wordt met woningbouw. In de directe omgeving zijn ook al diverse woningen aanwezig. De aanwezige wegen in de directe omgeving worden ook reeds gebruikt voor de omliggende (woon)functies. Daarnaast is er geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied, en belemmert de planontwikkeling geen omliggende functies of activiteiten.

Gezien het bovenstaande, valt niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie zal leiden tot significante nadelige effecten. In het vervolg van dit hoofdstuk zijn voor verscheidene omgevingsaspecten de milieueffecten nader onderzocht en beoordeeld. Uit deze zorgvuldige afweging blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen, en daarom geen sprake is van onomkeerbare effecten. De toetsing aan de selectiecriteria uit bijlage III bij de EU-richtlijn maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden, waarop de nieuwe woning is voorzien, bestemd als 'Agrarisch'. Voor deze gronden kan niet zondermeer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie, namelijk wonen. Bodemonderzoek is noodzakelijk.

Door Grondslag is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 4 mei 2017, zie bijlage 3). Naar aanleiding van de resultaten hieruit heeft Grondslag tevens een nader bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 21 augustus 2017, zie bijlage 4). Daarnaast is door Kiwa Compliance een asbestinventarisatie uitgevoerd van de woning aan de Laan van Koot 1-3 en het gebied

rondom (d.d. 22 juni 2017, zie bijlage 5). Hieronder worden beknopt de belangrijkste resultaten weergegeven.

Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek:

- De gestelde hypothese dat er, op basis van het onderzoek uit 2000, op een zestal boorlocaties matige en sterke verhogingen aan zware metalen kunnen worden verwacht in de bovengrond is deels bevestigd. Middels het reproduceerbaarheidsonderzoek is gebleken dat ter plaatse van een boring in de toplaag matige en sterke verhogingen aan metalen zijn aangetoond. Ter plaatse van de overige vijf boorlocaties zijn in de bovengrond maximaal lichte verhogingen met metalen aangetoond.
- De gestelde hypothese dat er lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK kunnen worden verwacht is deels bevestigd. Naast enkele lichte verhogingen is ter plaatse van twee boringen een matige verhoging met zink aangetoond, ter plaatse van een boring een sterke verhoging. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.
- De aangetroffen matige en sterke verhogingen geven aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek om vast te stellen of er al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond van twee inspectiegaten is asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. Ook in de grondfractie < 2 cm is asbest aangetoond. Voor de bodem is een asbestgehalte bepaald van 1200 mg/kg ds. Ter plaatse van de overige inspectiegaten is geen asbest aangetroffen. Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen en de verontreiniging verder af te perken. Op basis van de huidige gegevens kan worden gesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Op basis van deze resultaten zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- In verband met het aantreffen matige verhogingen aan zink en een interventiewaarde overschrijving aan asbest in de bovengrond ter plaatse van twee inspectiepunten, dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Middels dit nader onderzoek wordt inzicht verkregen in de omvang van de aangetoonde verontreinigingen.
- In verband met het aantreffen van sterke verhogingen aan zware metalen in de zandige bovengrond ter plaatse van twee inspectiepunten, wordt aanbevolen een nader bodemonderzoek uit te voeren. Middels dit nader onderzoek wordt vastgesteld of er al dan niet sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Nader bodemonderzoek (volgend uit verkennend en aanvullend bodemonderzoek):

- De omvang van de asbestverontreiniging in grond ter plaatse van het noordelijk terreindeel bedraagt circa 175 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- De omvang van de matige zinkverontreiniging in de grond ter plaatse van het noordelijk terreindeel bedraagt circa 144 m³. Er is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- De omvang van de matige en sterke zware metalen verontreiniging in de grond ter plaatse van het zuidwestelijk terreindeel bedraagt circa 126 m³, waarvan circa 52 m³ sterk verontreinigd is met barium, koper, lood en/of zink. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.
- Een geval van ernstige bodemverontreiniging dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (DCMR). Hiervoor geldt formeel eveneens een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is.
- Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige bestemming van de locatie. Bij een bestemmingswijziging, de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw)

of bij de uitvoering van grondwerkzaamheden, dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de bodem sterk verontreinigd is. Dergelijke wijzigingen in gebruik kunnen een aanleiding geven tot sanering.

Asbestinventarisatie:

De asbestinventarisatie van de bestaande woning is voor voorliggend wijzigingsplan feitelijk niet relevant. Deze woning blijft in stand, er vindt hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaats. In het kader van de volledigheid en een goede ruimtelijke ordening wordt deze hier kort benoemd. Er wordt geconcludeerd dat op de schoorsteen zich een asbestverdachte buis bevindt, deze was ten tijde van het onderzoek onbereikbaar. Het verdere verloop van deze buis was niet in kaart te brengen omdat er achter koven en schachten niet is onderzocht.

7.3.3 Conclusie

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt dat binnen het plangebied sprake is van gevallen van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en asbest. Deze zullen worden gemeld bij de DCMR. Het is aannemelijk dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de formeel geldende saneringsplicht wordt geëffectueerd, en/of aanvullend onderzoek wordt geëist dat aantoont dat genoemde verontreinigingen hiervoor geen belemmeringen opleveren. Voor het vaststellen van onderhavig wijzigingsplan wordt dit echter niet noodzakelijk geacht, en vormt het aspect bodemkwaliteit derhalve geen belemmering.

7.4 Geluid

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

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

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

De nieuwe woning is gelegen binnen de onderzoekszone van de N470, de Noordeindseweg, de Munnikenweg en de Berkelseweg. De N470 bestaat ten oosten van de rotonde uit 2x2 rijstroken, waardoor dit weggedeelte een zone heeft van 400 meter. De overige wegen hebben een zone van 200 m (2x1 rijstroken stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen.

Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Hogere waardenbeleid gemeente Lansingerland

In de situatie dat woningen een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet worden getoetst aan de voorwaarden die zijn neergelegd in de gemeentelijke geluidsnota 'Beleidsnota Hogere Waarden'.

De Wgh schrijft een aantal onderzoeksverplichtingen voor:

- Er moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting. Indien van toepassing wordt tevens de doeltreffendheid van de benodigde maatregelen onderzocht;
- De voorkeurswaarde moet in acht worden genomen;
- Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten maatregelen worden onderzocht waarmee deze waarde alsnog kan worden bereikt.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt op grond van artikel 110a Wgh rekening gehouden met cumulatie van geluid. In het beleid is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting per aanvraag wordt beoordeeld.

7.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. De belangrijkste resultaten van het onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven.

Voor het perceel aan de Laan van Koot 1-3 te Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om een nieuwe woning en een nieuw bijgebouw te realiseren ten noorden van de bestaande boerderij. De nieuwe woning is gelegen binnen de onderzoekszone van de N471. Op grond van de Wgh is om deze reden onderzoek noodzakelijk. Ook zijn in dit onderzoek de 30 km-wegen de Rodenrijseweg, de Zuidersingel en de Laan van Koot onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de N471. De geluidbelasting is maximaal 52 dB, waardoor de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. De overige 30 km-wegen voldoen wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen voor de bouw van één woning financieel niet doelmatig is, is het noodzakelijk een hogere waarde vast te stellen vanwege het verkeer op de N471. De woning beschikt over een geluidluwe zijde en over een geluidluwe buitenruimte.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer.

7.4.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, en het noodzakelijk is een hogere waarde vast te stellen vanwege het verkeer op de N471. De procedure voor het besluit omtrent hogere waarden wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan. Het ontwerpbesluit hogere waarden is opgenomen in bijlage 7. Door burgemeester en wethouders is het besluit genomen tot een hogere waarde van 52 dB. De cumulatie van geluid leidt niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

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

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

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

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

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

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.5.2 Onderzoek

Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de in de Wet luchtkwaliteit gestelde normen. Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen realisatie van een nieuwe woning valt gezien de omvang aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties luchtverontreinigende stoffen bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Laan van Koot, Zuidersingel, Rodenrijseweg en N471) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 7.1 zijn deze concentraties weergegeven.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, monitoringronde 2021 (opgelichte punten zijn opgenomen in de tabel) (bron: NSL-monitoringstool).

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. De 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ wordt maximaal 6,0 dagen per jaar overschreden. Dit valt ruimschoots binnen het maximum aantal van 35 keer, en levert dus ook geen belemmeringen op. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 7.2: Richtafstanden VNG-brochure.

7.6.2 Onderzoek

Bij een wijzigingsplan dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het plangebied en de directe omgeving worden beschouwd als een 'gemengd gebied'. Dit omdat er aan het lint langs de Rodenrijseweg verschillende functies voorkomen, waaronder ook verschillende agrarische en bedrijfsbestemmingen. Daarnaast geldt de nabijgelegen N471 als hoofdinfrastructuur. Gebieden die hier direct naast liggen worden eveneens aangemerkt als gemengd gebied. Het voorliggende plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijfssperceel'. Met dit wijzigingsplan wordt dit gewijzigd in een woonbestemming, en de realisatie van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit geldt als een gevoelige functie. Hieronder worden de relevante inrichtingen / bedrijfsbestemmingen in de omgeving van het plangebied beschreven.

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein 'Oudeland' gelegen. Bij de zonering van dit bedrijventerrein is reeds rekening gehouden met de omliggende woningen. Dit bedrijventerrein is zodanig gezoneerd dat het geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling en andersom.

Ten noordoosten van het plangebied ligt de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Hierbij geldt voor omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 meter. Met een feitelijke afstand van ruim 50 meter tot het plangebied (en circa 80 meter tot de nieuwe woning) wordt deze richtafstand ruim gerespecteerd.

Ten zuidwesten van het plangebied is de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' gelegen. Het gaat hier om een gemaal, dat valt in milieucategorie 2. De grens van deze bestemming ligt op circa 75 meter van het bouwvlak voor de nieuwe woning, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien kunnen hierbij de omliggende woningen aan de Rodenrijseweg als maatgevend worden beschouwd, die dichterbij gelegen zijn.

Omdat in het moederplan het wijzigingsgebied niet exact correspondeert met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijfssperceel', behoudt een kleine strook ten noorden van voorliggend plangebied een agrarische bestemming. Gezien het gebruik van dit perceel, de bestemmingswijziging naar 'Groen' en de geringe omvang van de resterende strook is het onwaarschijnlijk dat hier nog agrarische activiteiten zullen plaatsvinden. Dit levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot milieuzonering.

7.6.3 Conclusie

De afstanden van de nieuwe woning tot bestaande inrichtingen voldoen aan de VNG-richtafstanden. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan worden gegarandeerd, en de ontwikkeling beperkt geen bestaande bedrijven in hun functioneren. Het aspect milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Verantwoording groepsrisico

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk en stof. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

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

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

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

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

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

7.7.2 Onderzoek

Risicobronnen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt, namelijk een woning. In de omgeving van de locatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de N471;
- Hogedruk aardgastransportleiding W-521-01.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding 7.3: Uitsnede risicokaart met globale ligging van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

De N471 bevindt zich op circa 35 meter ten oosten van plangebied. De weg heeft geen PR 10^{-6} contour en geen plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is gelegen binnen het verantwoordingsgebied, waardoor een verantwoording gegeven dient te worden van het groepsrisico. De transportaantallen van de maatgevende gevaarlijke stof (GF3) die over de N471 vervoerd wordt, zijn echter zeer laag². Ook is de bevolkingsdichtheid per hectare zeer laag in het omliggende gebied. Tevens ligt de weg ter hoogte van het plangebied lager/in een tunnel, wat het effect bij een incident verkleint. Bovendien is het aantal aanwezigen wat in het plangebied toegevoegd wordt nihil. Één woning betekent slechts 2,4 aanwezigen extra in de nachtperiode en 1,2 extra in de dagperiode. Het vervoer van GF3 vindt voor het overgrote deel plaats in de dagperiode waardoor het toegevoegde aantal personen geen significant effect zal hebben op het groepsrisico en een berekening daarom overbodig is. Wel is een beschrijving van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' benodigd.

Hogedruk aardgastransportleiding

Ten noorden van het plangebied, op circa 40 meter afstand, ligt de aardgastransportleiding W-521-01. Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van deze leiding. Aangezien de bevolkingsdichtheid in het gebied zeer laag is en de ontwikkeling nauwelijks aanwezigen toevoegt in het aandachtsgebied, zal de ontwikkeling geen significante invloed hebben op het groepsrisico, waardoor een berekening van het groepsrisico overbodig is. Wel is een beschrijving van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' benodigd.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen of

² Uitwerkings- en wijzigingsplan "Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 4", 15 september 2020

gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woning aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig ‘verspreiden’ tussen de reguliere doelgroepen.

Fakkelbrandincident aardgastransportleiding

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat. Bij een directe ontsteking kan dit al gebeuren binnen 20 seconden na de breuk. De hittestraling van een fakkelbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het type leiding en de aanwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan de brand enkele uren duren. Bij dit type leidingen is er nagenoeg nooit sprake van een spontane breuk, wat betekend dat als er een incident plaatsvindt, dit naar alle waarschijnlijkheid overdag (tijdens werkzaamheden) zal gebeuren.

Het gebied in de buurt van aardgastransportleidingen is op basis van de druk en diameter van de leidingen verdeeld in meerdere zones. Het plangebied bevindt zich in de eerste en tweede zone. Binnen de eerste zone (100% letaliteitscontour) overlijdt bij een incident circa 99% van de aanwezigen en gaan alle brandbare materialen branden. Aanwezigen binnen de tweede zone hebben kans om te overlijden of slachtoffer te worden. In de derde zone komen geen mensen te overlijden, maar kunnen er wel slachtoffers vallen.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de N471 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk-effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen

Door een incident op de N471 met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

Men kan in het geval van een incident op de N471 vanuit het plangebied richting het westen vluchten over de Zuidersingel of de Rodenrijseweg. In het geval van een incident met de aardgastransportleiding kan men via de Laan van Koot en het fietspad dat zich in het verlengde hiervan bevindt richting het zuiden vluchten.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot de gebouwen. De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij de aankoop van een woning kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Aardgastransportleiding

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag dient in overleg met leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. Factoren die kans op een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding kunnen verkleinen zijn te vinden in het vergroten van de diepteligging, bescherming van de leiding en beschermende maatregelen in de buurt van de leiding.

Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. In de hierboven beschreven eerste zone zijn geen mogelijkheden tot effectieve inzet van de brandweer. In de tweede ring is de inzet gericht op het redden van aanwezigen en in de derde ring is de inzet gericht op het voorkomen van uitbreiding.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Alle LPG-tankwagens in Nederland zijn voorzien van een hittewerende bekleding. De uitvoering en de keuring van de hittewerende bekleding is geregeld in de NTA 8820:2015. Deze maatregel is overigens alleen effectief tegen het optreden van een warme BLEVE.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet). De aanwezigheid van effectieve grootschalige bluswatervoorziening is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit uitwerkingsplan. Bij uiteindelijke vergunningverlening dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

7.8 Overige belemmeringen

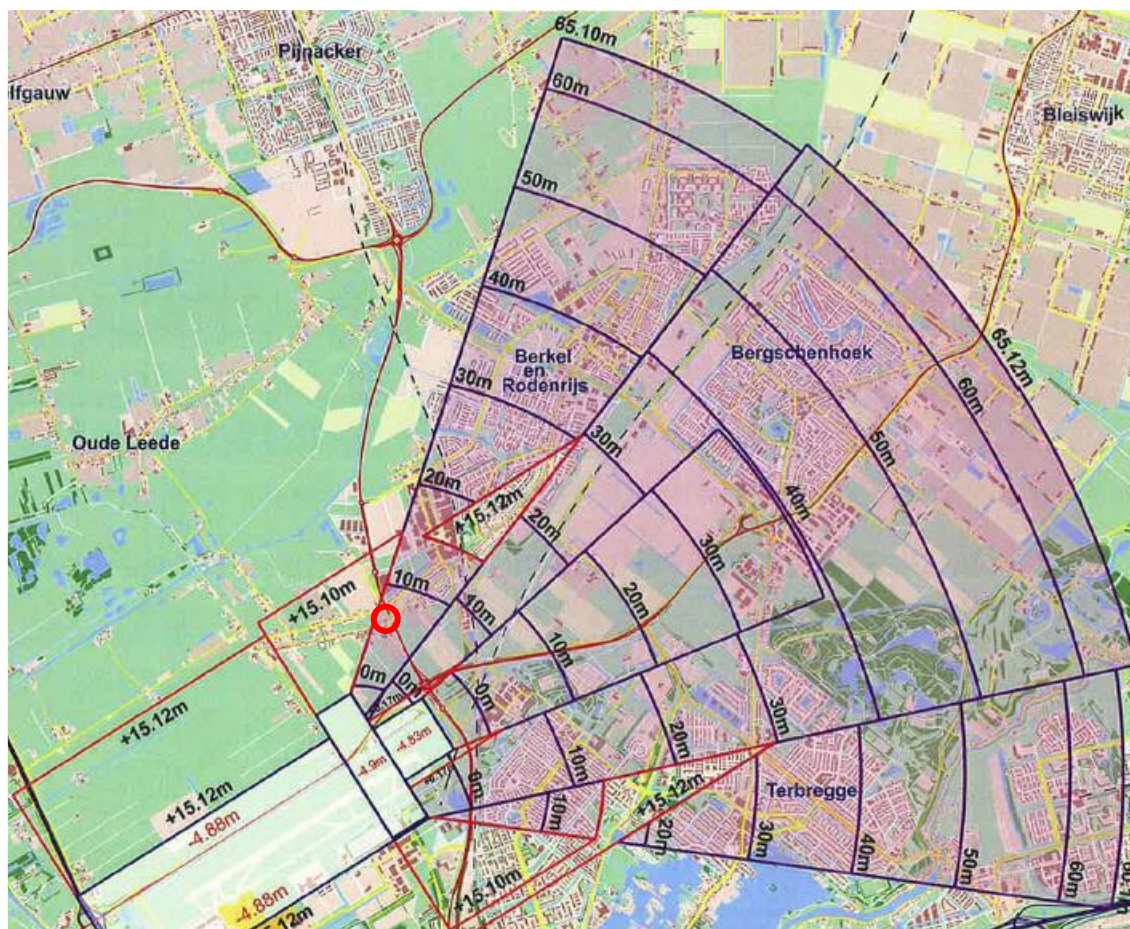
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

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 voorgenen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Binnen het plangebied bevindt zich een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (zie afbeelding 7.4). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding is daarom de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – luchtvaartverkeerzone 0-10 m' opgenomen.



Afbeelding 7.4: toetsingsvlakken ILS 24. Het plangebied is globaal omcirkeld.

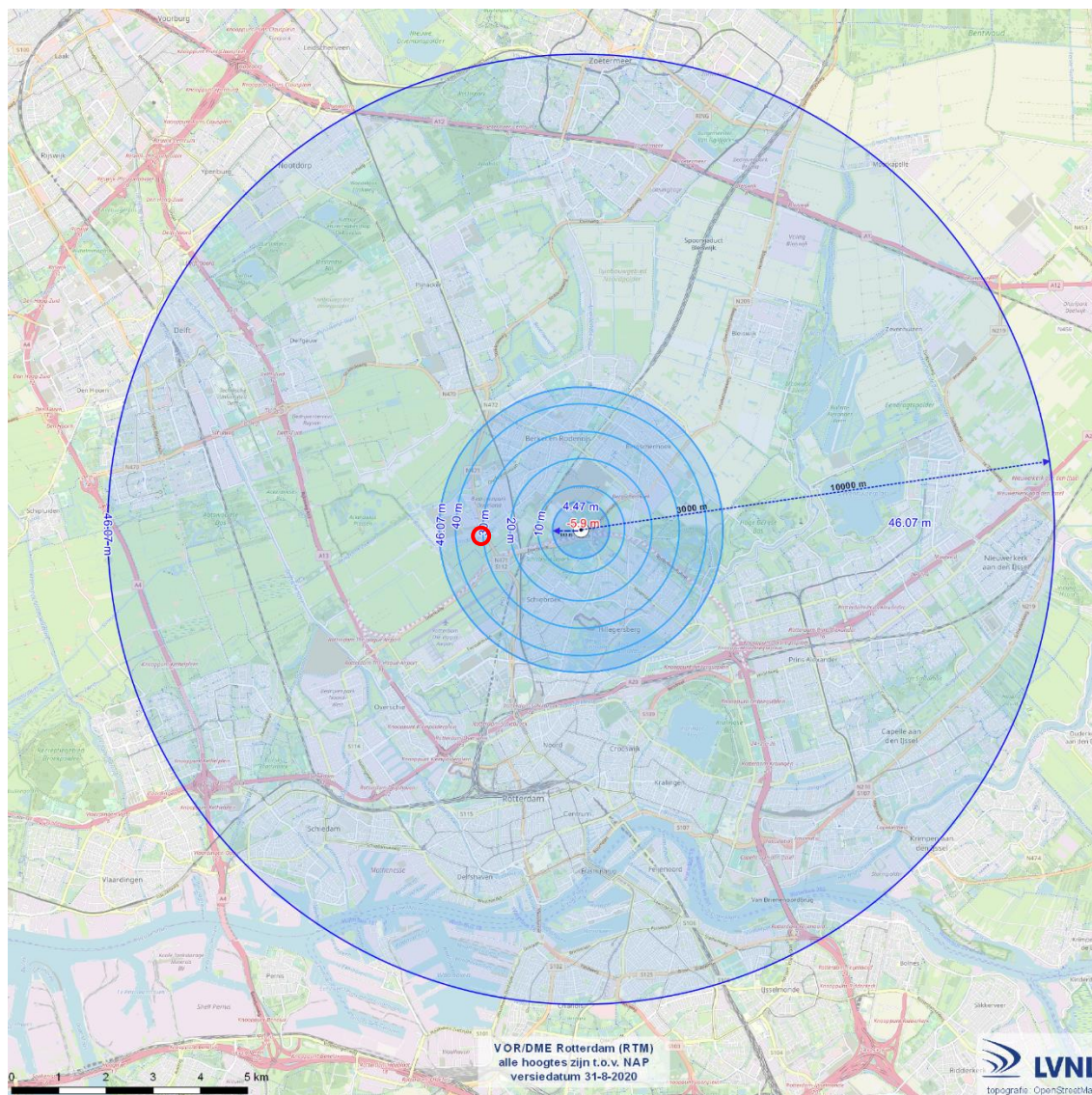
Akoestiek

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. 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 afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op

maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.5).



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

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 30 tot en met 40 meter ten opzichte van NAP. In het wijzigingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt, aangezien er een maximale bouwhoogte van 11 meter geldt. Het toetsingsvlak wordt zodoende niet doorsneden. Er is om die reden dan ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes (zie afbeelding 7.6). De toetsingshoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt 20 meter boven NAP. In dit wijzigingsplan worden echter geen gebouwen van die hoogte mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



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

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

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

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een 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.

BENG

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

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

Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid Holland (2018)

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

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

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

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

Lansingerland duurzaam – Duurzaamheidsvisie

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit her- nieuwebare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Lansingerland duurzaam – Uitvoeringsagenda 2019-2022

Als praktische uitwerking van de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam', heeft de gemeenteraad van Lansingerland op 30 januari 2020 de Uitvoeringsagenda 2019-2022 vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda geeft voor de periode tot en met 2022 aan welke keuzes de gemeente maakt en met welke projecten ze aan de slag is en nog gaat om de doelen in de visie te behalen. De uitvoeringsagenda bestaat uit een groot aantal concrete initiatieven die op de korte en lange termijn bijdragen aan het realiseren van de visie 'Lansingerland Duurzaam'. De gemeente kan en wil dit niet alleen doen, maar samen met inwoners, bedrijven en andere overheden. Het doel van het document is om de inhoud en aansturing van de initiatieven transparant te maken voor de raad, inwoners, bedrijven en andere betrokkenen binnen en buiten Lansingerland.

Met de uitvoeringsagenda wordt een uitwerking gegeven van de hoofdthema's uit de visie: Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie. Het thema Energietransitie staat voor de transitie naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie ter vervanging van fossiele bronnen. Circulaire economie betreft het optimaal sluiten van grondstoffen kringlopen, met een zo hoog mogelijk behoud van waarde, waarbij ingezet wordt op nieuwe vormen van consumptie zoals de 'deeleconomie'. Klimaatadaptatie tenslotte gaat over de aanpassing aan klimaatverandering met als doel negatieve effecten hiervan op te vangen en zo een zekere mate van klimaatbestendigheid te bereiken. Per thema worden de verschillende initiatieven benoemd, tot welk domein deze behoren, of het een project, beleid of activiteit betreft, en of er toekomstige besluitvorming aan gekoppeld is.

Energietransitie – Beleid / activiteit: Duurzame woningbouw

Voor het thema Energietransitie wordt onder meer duurzame woningbouw als beleid / activiteit benoemd. De gemeente Lansingerland heeft een grote woningbouwopgave. Deze woningbouw leidt nog vrijwel altijd tot een toename van de CO₂-uitstoot, meer verharding en minder groen en nieuw materiaalgebruik. Voor gemeente Lansingerland is het de uitdaging om duurzaam te groeien in lijn met duurzaamheidsambities van CO₂-neutraliteit, klimaatadaptatie en een circulaire economie. In 2018 en 2019 zijn het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (kader DGO, zie hieronder) en de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) vastgesteld. In 2019 is het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend, zoals reeds beschreven in deze paragraaf. Deze beleidstukken past de gemeente doorlopend toe bij haar woningbouwprojecten en de inrichting van de openbare ruimte bij die woningen. Deze vormen de basis voor de onderwerpen duurzame energie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling

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

genoemde criteria en duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij dient het 'verbeterd aanvullend niveau' het streven te zijn, maar tenminste op het minimale niveau tel worden ontwikkeld.

7.9.2 Onderzoek en conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woning wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid zoals uiteengezet in deze paragraaf bij het definitieve ontwerp van de nieuwe woning in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitloogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen en de woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. Ook wordt gekeken naar verschillende maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en waterberging, zoals beschreven in de waterparagraaf.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan 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 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 dat tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit wijzigingsplan wordt voorzien in de realisatie van een nieuwe woning en een bijgebouw, op een agrarisch bedrijfsperceel bij een reeds bestaande boerderij. Met het nieuwbouwplan wordt een kwaliteitsverbetering geboekt. De ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is geborgd in het randvoorwaardendocument dat voor het perceel is opgesteld. Bovendien was de ontwikkeling in het moederplan al mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het moederplan. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt in de wijzigingsprocedure 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. De handhaafbaarheid van een wijzigingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd, wat de kans op interpretatieverschillen verkleint. Door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door (algemene) afwijkings- en wijzigingsregels) wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn daarnaast zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerp wijzigingsplan voor advies toegezonden aan de belanghebbende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- DCMR;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
- Dunea;
- Tennet;
- Luchtverkeersleiding Nederland.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota vooroverleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd. Van de reacties die hebben geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan wordt hieronder kort verslag gedaan.

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven dat in het voorontwerp wijzigingsplan op onderdelen het waterbelang nog onvoldoende geborgd was, en daarmee nog onvoldoende invulling was gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. Hiertoe adviseerde het hoogheemraadschap enkele zaken aan te vullen of te verduidelijken. Zo zijn er in de toelichting enkele tekstuele aanvullingen gedaan met betrekking tot waterveiligheid, grondwater en klimaatadaptatie. Wat betreft eventuele watercompensatie gaf het hoogheemraadschap aan bij voorkeur uit te gaan van feitelijke situaties in plaats van planologische mogelijkheden, en in overleg te willen treden over de te hanteren uitgangspunten. Naar aanleiding hiervan heeft nadere afstemming plaatsgevonden tussen het hoogheemraadschap en de initiatiefnemer. Daarbij is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en maatregelen met betrekking tot de wateropgave, waarop de waterparagraaf is aangepast. Overeengekomen is uit te gaan van de planologische situatie, omdat het wijzigingsplan niet meer verharding mogelijk maakt dan in het kader van het moederplan reeds mogelijk en voorheen feitelijk aanwezig was. Het hoogheemraadschap gaf aan akkoord te zijn met de watersleutel, waaruit geen wateropgave volgt. Wel is in de toelichting nog aangegeven dat wordt gekeken naar mogelijkheden voor waterbergende maatregelen. In de regels zijn binnen de bestemming 'Wonen – 1' bovendien waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele wijzigingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en/of aanvullingen volgend uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan, evenals enkele ambtshalve wijzigingen.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en

provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden waren (elektronische kennisgeving). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

9.3 Vaststellingsfase

Na de terinzagelegging worden eventuele aanpassingen die volgen uit de zienswijzen doorgevoerd, evenals ambtshalve wijzigingen. Na de termijn van terinzagelegging dienen burgemeester en wethouders vervolgens het wijzigingsplan vast te stellen. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag nadat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.