

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Noordeindseweg 340"



30 maart 2023

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Noordeindseweg 340"

Vastgesteld

Inhoud:

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

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0213-VAST
Werknummer: 621.113.90
Datum: 30-03-2023

KuiperCompagnons BV
Rotterdam

Gemeente Lansingerland
Team Omgevingsrecht

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	29 maart 2022		
Voorontwerp	12 mei 2022		
Ontwerp	23 augustus 2022		
Terinzagelegging	1 september t/m 12 oktober 2022		
Vastgesteld	30 maart 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	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Ontwikkelingen	5
2.3	Juridische aspecten	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
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	32
6	Archeologie en cultuurhistorie	33
6.1	Archeologie	33
6.2	Cultuurhistorie	36
7	Milieu	40
7.1	Algemeen	40
7.2	M.e.r.-beoordeling	40
7.3	Bodemkwaliteit	40
7.4	Geluid	42
7.5	Luchtkwaliteit	44
7.6	Milieuzonering	45
7.7	Externe veiligheid	48
7.8	Overige belemmeringen	50
7.9	Duurzaamheid	53
8	Uitvoerbaarheid	57

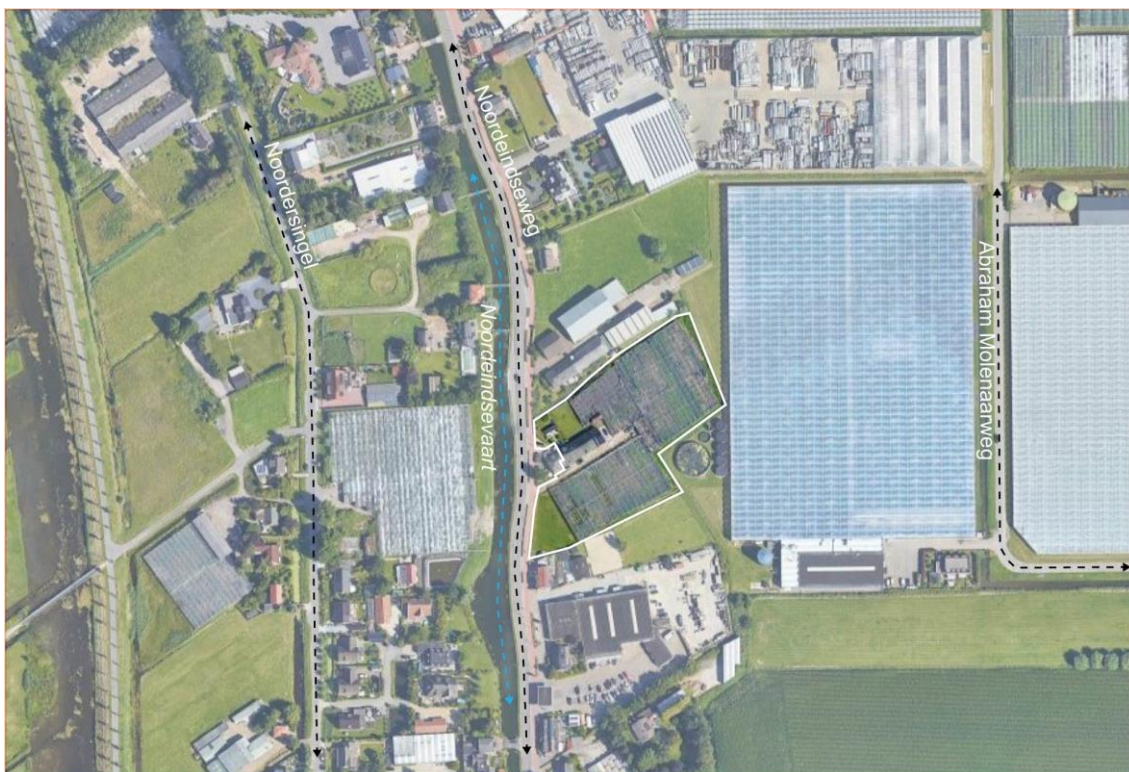
8.1	Economische uitvoerbaarheid	57
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.3	Handhavingaspecten	57
9	Procedure	59
9.1	Vorbereidingsfase	59
9.2	Ontwerpfase	59
9.3	Vaststellingsfase	60

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** Flora- en faunaonderzoek Noordeindseweg 340 – Berkel en Rodenrijs, ABO-Milieuconsult, d.d. 24 maart 2022
- Bijlage 2:** Notitie stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR, d.d. 6 december 2019
- Bijlage 3:** Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van twee woningen aan de Noordeindseweg 340 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, Vestigia, d.d. 12 april 2022
- Bijlage 4:** Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 – Noordeindseweg 340 te Berkel en Rodenrijs, ABO-Milieuconsult, d.d. 29 maart 2022
- Bijlage 5:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Bestemmingsplan “Noordeindseweg 340”, KuiperCompagnons, d.d. 27 juli 2022
- Bijlage 6:** Verkavelingstekening met erfinrichting en positionering woningen
- Bijlage 7:** Watersleutel, KuiperCompagnons, d.d. 1 augustus 2022
- Bijlage 8:** Nota vooroverleg en staat van wijzigingen Bestemmingsplan “Noordeindseweg 340”, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 23 augustus 2022
- Bijlage 9:** M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingplan “Noordeindseweg 340”, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 23 augustus 2022
- Bijlage 10:** Besluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” te Berkel en Rodenrijs, gemeente Landsingerland, d.d. 7 februari 2023
- Bijlage 11:** Asbestonderzoek Noordeindseweg 340 te Berkel en Rodenrijs, ABO-Milieuconsult, d.d. 18 augustus 2022
- Bijlage 12:** Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 340”, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, d.d. 30 maart 2023



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied in de omgeving (plangebied is rood omcirkeld). Bron: Google Earth.



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing van het plangebied (plangebied is wit omkaderd). Bron: Google Earth.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Voor het perceel aan de Noordeindseweg 340 te Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om de bestaande kassen te slopen en twee nieuwe woningen te bouwen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' (2013) is deze ontwikkeling niet mogelijk. De gronden waar de woningen zijn voorzien kennen hierin een agrarische bestemming, waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, in het lint aan de Noordeindseweg. Het plangebied omvat het perceel bij de bestaande bedrijfswoning en -bebouwing aan de Noordeindseweg 340. Ten noorden van het plangebied ligt het perceel aan de Noordeindseweg 344, aan de zuidkant bevinden zich de woningen aan de Noordeindseweg 338 en 336. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door het kassencomplex aan de Abraham Molenaarweg. Ten westen van het perceel loopt de Noordeindseweg en evenwijdig daaraan de Noordeindsevaart, en bevindt zich tevens de woning aan de Noordeindseweg 342.

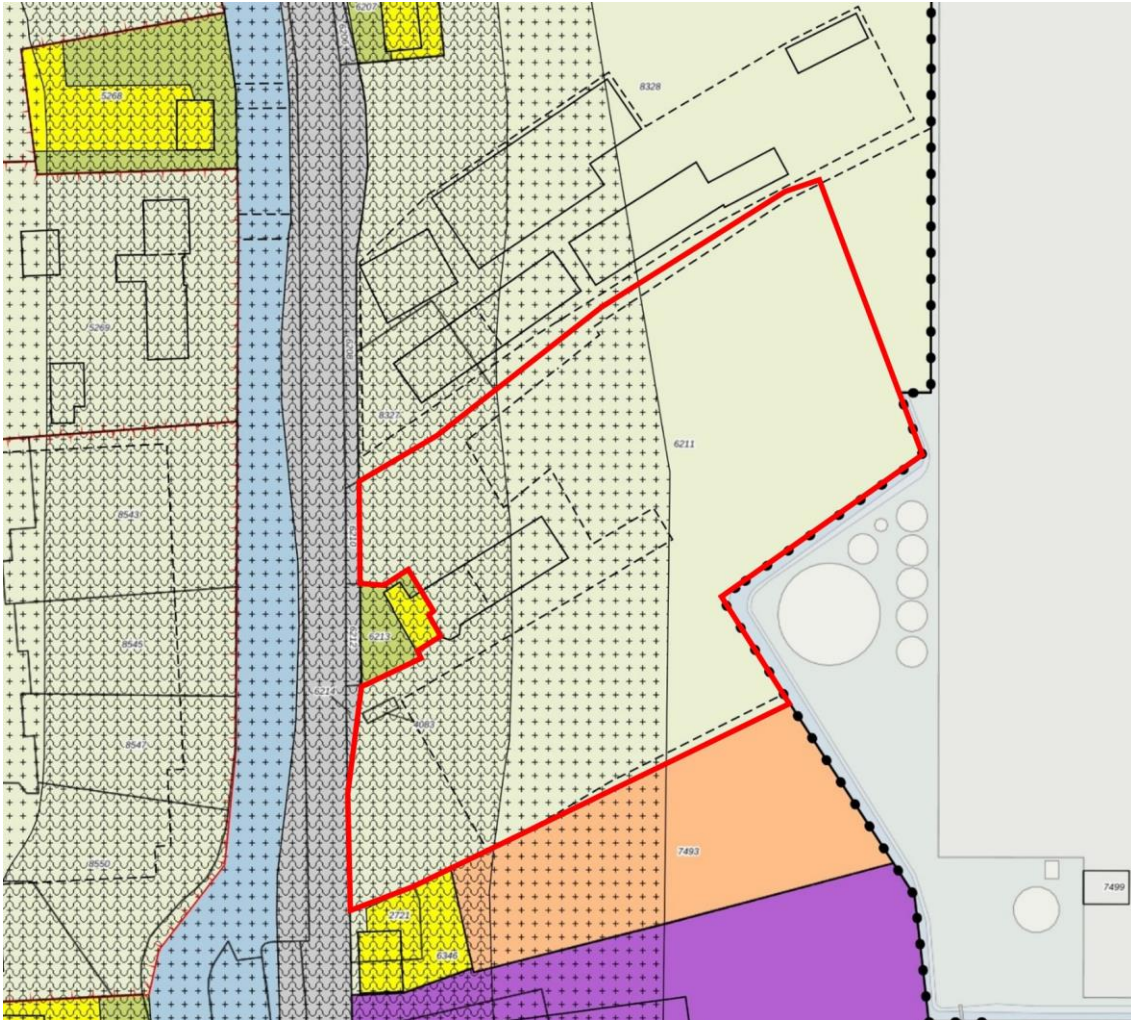
De globale ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Lint Noord', dat door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld op 27 juni 2013. In het bestemmingsplan is het voorliggende plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Hierbinnen is voor de bestaande bebouwing van de Noordeindseweg 340 een bouwvlak opgenomen, waarbij het westelijk deel de functieaanduiding 'bedrijfswoning' kent. Voor de bestaande kassen ten oosten en zuiden van de woning is de functieaanduiding 'kas' opgenomen. Aan het westelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. Evenwijdig aan de Noordeindsevaart kent een strook aan de westkant van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Afbeelding 1.3 toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.

De nieuwe woningen zijn voorzien binnen de vigerende agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is het realiseren van nieuwe woningen niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ook biedt het plan geen toereikende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden.

Daarnaast vigeert ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Lansingerland', dat op 30 maart 2017 is vastgesteld. Dit plan voegt aan onderliggende plannen een regeling met betrekking tot parkeren toe, waarin is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota.



Afbeelding 1.3: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Lint Noord" (2013). Het voorliggende plangebied is rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Noordeindseweg 340" 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 de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. 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

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.

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 het laatste hoofdstuk de procedure rondom dit bestemmingsplan nader toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het bebouwingslint aan de Noordeindseweg en Noordeindsevaart. Dit betreft een oud bebouwingslint met een gevarieerde ruimtelijke structuur. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt afwisselend bepaald door woningen, oude boerderijen en verspreide bedrijfsbebouwing en -percelen. De Noordeindsevaart en Noordeindseweg hebben de basis gevormd voor het ontstaan van het lint, en begrenzen het plangebied aan de westzijde. Door de bebouwing tussen de Noordeindseweg en Noordersingel ten westen van het plangebied is sprake van een dubbel bebouwingslint.

In de huidige situatie is in het plangebied de bestaande bedrijfswoning aan de Noordeindseweg 340 aanwezig. Deze bevindt zich aan de westzijde van het perceel, en is aangebouwd tegen de woning aan de Noordeindseweg 342 die is georiënteerd op de weg. Aan de zuidkant langs de woningen loopt een toegangsweg tot het perceel. De rest van het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit glastuinbouwkassen. Deze zijn gesitueerd ten oosten en zuiden van de woning en toegangsweg.

Afbeelding 2.1 toont het plangebied gezien vanaf de Noordeindseweg, afbeelding 2.2 geeft een situatieschets van de bestaande situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Noordeindseweg (bron: Google Streetview).



Afbeelding 2.2: Situatieschets bestaande situatie plangebied.

2.2 Ontwikkelingen

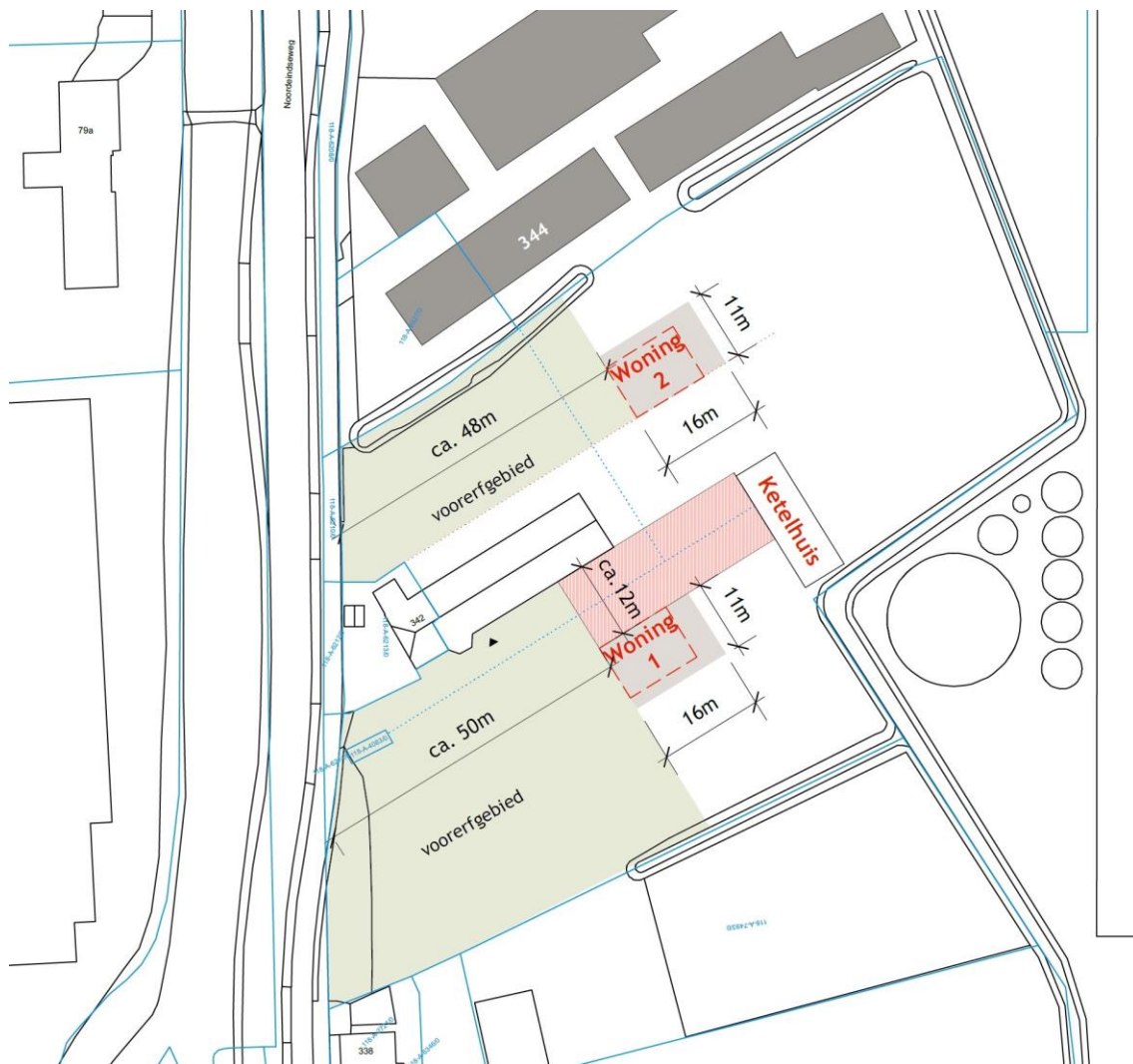
2.2.1 Programma

Dit bestemmingsplan voorziet de sloop van de bestaande kassen, en in plaats daarvan de bouw van twee nieuwe woningen. Daarbij wordt het perceel verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. De eerste nieuwe woning wordt gesitueerd direct ten zuiden van de bestaande bedrijfs-woning (Noordeindseweg 340) en toegangsweg. De tweede nieuwe woning is voorzien ten noorden van de bestaande woning, en iets verder terug gelegen op het perceel ten opzichte van de weg. Het betreft twee vrijstaande woningen, die qua oriëntatie aansluiten bij de bestaande bebouwing en verkavelingsstructuur in de omgeving.

Aan de bestaande bebouwing van de Noordeindseweg 340 zijn geen wijzigingen voorzien. De aangrenzende woning aan de Noordeindseweg 342 valt buiten het plangebied. De toegangs-

weg ten zuiden van de bestaande bebouwing die het perceel ontsluit blijft daarbij ook behouden. Het voormalige ketelhuis aan het uiteinde van de toegangsweg, aan de oostzijde van het plangebied, blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd als bijgebouw.

Een schets van de verkaveling in de toekomstige situatie is weergegeven in afbeelding 2.3. Bijlage 6 bij deze toelichting bevat de verkavelingstekening met de beoogde erfinrichting en positionering van de woningen.



Afbeelding 2.3: Situatietekening van de beoogde toekomstige verkaveling van het plangebied (28 februari 2022).

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De nieuwe woningen worden als vrijstaande woning gerealiseerd, en met de voorgevel in een schuine hoek georiënteerd op de Noordeindseweg. Daarmee wordt aangesloten bij de verkavelingsstructuur van het perceel en de bestaande en direct omliggende bebouwing. Met het bouwplan wordt qua maat, schaal en ontwerp aangesloten bij de bestaande bebouwing op het perceel en in de omgeving. Zodoende wordt het karakter en de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint ter plaatse gerespecteerd en voortgezet. Door het slopen van de kassen, die een groot deel van het perceel beslaan, ontstaat bovendien een opener bebouwingsbeeld. Daarbij is de toevoeging van twee nieuwe woningen ook in functioneel opzicht passend binnen het bebouwingslint, dat door de jaren heen geleidelijk steeds verder is ingevuld met (kleinschalige) woningbouw.

2.2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op het bestaande erf waar een boerderij, een ketelhuis en kassen aanwezig zijn worden twee nieuwe woningen toegevoegd. Om dit mogelijk te maken worden de kassen verwijderd. De boerderij en het ketelhuis blijven gehandhaafd. De bestaande boerderij is later opgedeeld in twee woningen. Het voorhuis met een kleine voortuin behoort tot een andere eigenaar en vormt geen onderdeel van de ontwikkeling. De initiatiefnemer bewoont het achterhuis en is eigenaar van het erf. Desalniettemin is het belangrijk dat het historische karakter van het erf behouden blijft en het erf zich toont als één geheel. In dit kader zijn voor de ontwikkeling stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, bestaande uit randvoorwaarden voor de erfinrichting en bebouwing en welstandscriteria. Het bouwplan zal aan deze uitgangspunten worden getoetst. De relevante elementen zijn ook in de bouwregels van dit bestemmingsplan verwerkt.

Randvoorwaarden voor erfinrichting

- Het erf heeft een groene en landschappelijke uitstraling. Het erf wordt kadastraal gescheiden in drie percelen echter dit dient niet zichtbaar te zijn in de inrichting, het erf toont zich als één geheel.
- De hogere ligging van de weg ten opzichte van het aangrenzende kavels is karakteristiek voor de oorspronkelijke linten en dient te worden gehandhaafd, ophogen van het terrein is derhalve niet toegestaan.
- De bestaande boerderij en de nieuw te bouwen woningen delen gedrieën de inrit. Materialisering van de inrit is passend bij het erf, zoals halfverharding of gebakken klinkers.
- Parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen geschiedt op het achtererf bij de woning, parkeerplaatsen worden niet gemarkeerd.
- De inrichting van het erf is vergelijkbaar met een boerenerf met een onderscheid in een voorerf en een achtererf.
- De voorzijde heeft een representatieve uitstraling terwijl het achtererf een functioneel karakter heeft.
- Het voorerf biedt zicht op de entree van de bestaande woning die aan de zijkant is gesitueerd.
- Het is mogelijk om leibomen voor de boerderij te plaatsen en/of hoogstammige bomen op het voorerf. De gemeenschappelijk erfafscheiding rondom het erf is donker en terughoudend van kleur.
- Het voorerf heeft een groene en landschappelijke inrichting en hier is geen bebouwing toegestaan.
- Een eventuele garage en/of buitenberging behorend bij de woning dient qua materiaal- en kleurgebruik te worden afgestemd op de woning.

Randvoorwaarden voor nieuwe bebouwing

- De boerderij vormt de hoofd woning op het erf, de woningen zijn hier ondergeschikt aan. De woningen vormen samen met de bestaande boerderij een ensemble op het erf.
- Dat betekent dat de woningen eenvoudig zijn van vorm, de bebouwingsrichting van de boerderij volgen en in hoogte onder de nok- en goothoogte blijven van de bestaande boerderij.
- De nieuwe bebouwing dient door de architectonische uitwerking passend te zijn binnen een boerderij-ensemble.
- De woning is van het type schuurwoning, dit is een landelijke woning met natuurlijke materialen afgestemd op de bestaande boerderij. Een schuurwoning heeft een eenvoudige hoofdvorm, bestaande uit één laag met een kap. De woning heeft geen ondergeschikte bouwdelen, met uitzondering van een schoorsteen.

Hoofdvorm bebouwing

- De woningen hebben een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter, de 10% regel wordt niet toegepast omdat de nieuwe bebouwing niet hoger mag worden dan de bestaande boerderij.
- Het type schuurwoning is een type dat passend is binnen een erf, bestaande uit één laag met een kap.
- De dakhelling is afgestemd op de dakhelling van de bestaande boerderij (maximaal 50 graden).
- De schuurwoning heeft een eenduidige volume, met één kaprichting en geen op- of aanbouwen.
- De gevelindeling is eenvoudig en harmonisch en heeft een horizontale opbouw. Kozijnen die in verticale richting doorlopen over de begane grond en de verdieping zijn niet passend.

Uitgangspunten voor welstand

De boerderij en de erfbouw moeten een ensemble op een erf vormen, dat de historische betekenis van deze landelijke locatie ondersteunt. Het realiseren van twee gebouwen vraagt om een zorgvuldige inpassing en terughoudende architectuur. Om deze reden zal ook voor de nieuwbouw een bijzonder welstandstoezicht gelden.

Voor de bijgebouwen op het erf van de historische boerderij gelden in aanvulling op de welstandsnota de volgende welstandscriteria, die worden toegepast in samenhang met de beschreven uitgangspunten.

Welstandscriteria relatie met de omgeving

- De bijgebouwen staan op het erf van de boerderij en zijn daaraan ondergeschikt.

Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

- de bijgebouwen passen op het erf en zijn ondergeschikt aan de boerderij.
- de gebouwen hebben een eenvoudige, heldere massa van één laag met zadeldak.
- uitvoeren met een rechthoekige plattegrond, die voor zover zichtbaar.
- vanuit de openbare ruimte geen insnedes heeft of ondergeschikte bouwdelen waaronder aanbouwen.
- de architectuur is landelijk, terughoudend en onnadrukkelijk verzorgd.
- de gevels zijn goed van verhoudingen.
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig.
- gevelopeningen in voor en zijgevels vormgeven als bij boerenschuren.
- geen dakkapellen aan de voorzijde.

Welstandscriteria detaillering, materiaal en kleurgebruik

- ambachtelijke en eenvoudige architectuur.
- sober uitvoeren zonder ornamenten, maar met oog voor detail.
- uitvoeren in gedekte klassieke kleuren en traditionele materialen afgestemd op en ondergeschikt aan de boerderij.
- per gebouw één hoofdmateriaal en één vormgeving voor de gevels.
- gevels in houten delen of metselwerk met roodbruine baksteen.
- daken dekken met matte keramische pannen, bij eigentijdse architectuur eventueel een zinken roevendak of vergelijkbaar.
- ononderbroken daklijn zonder overstekken en uitvoeren met mastgoot of bescheiden lijstgoot, bij een eigentijdse uitvoering is een verholten goot eveneens mogelijk.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Noordeindseweg ontsloten. De nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande erftoegangsweg, die direct aan de zuidkant langs de woningen aan de Noordeindseweg 340 en 342 loopt. De Noordeindseweg verdeelt het verkeer in noordelijke en zuidelijke richting. In zuidelijke richting zorgt deze weg voor een verbinding naar de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, en zijn ook de N471, N472 en N209 bereikbaar. In noordelijke richting sluit de Noordeindseweg aan op de N470, die vervolgens een verbinding vormt met de A12.

Om zicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van een ruimtelijk plan, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een dermate kleine ontwikkeling levert naar verwachting geen significante toename in het aantal verkeersbewegingen op. Bovendien worden de bestaande kassen in het plangebied gesloopt. De (planologische) agrarische functie, met bijbehorende verkeersbewegingen, is daardoor niet langer aanwezig. Mobiliteitsonderzoek is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

Parkeren

Met betrekking tot parkeren, is in het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Lansingerland' bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, slechts wordt verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland' die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld, of de rechtsopvolger(s) daarvan.

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient wat betreft parkeren zodoende te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dit de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Op basis van deze nota geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (koop vrijstaand, rest Lansingerland). Gelet hierop dienen ten minste 4,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het uitgangspunt voor dit plangebied is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Om juridisch te borgen dat deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen en het wijzigen van gebruik slechts wordt verleend indien binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeindseweg 340' is zoveel mogelijk opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Planmethodiek

Het uitgangspunt van het voorliggende wijzigingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen, ter vervanging van de bestaande agrarische functie en bestemming. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een redelijk gedetailleerde wijze van bestemmen. Hierbij zijn eindbestemmingen en bouwvlakken opgenomen, gebaseerd op de beoogde situatie. Op grond van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. 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: 'Tuin', 'Wonen', 'Waarde – Archeologie 1' 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.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeer-voorzieningen en opritten behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen. Waar gronden met de bestemming 'Wonen' tevens gebruikt mogen worden voor tuinen en erven, is deze bestemming opgenomen voor gronden waar hoofdzakelijk tuin is toegestaan, en bouwmogelijkheden zeer beperkt zijn. Deze bestemming is opgenomen voor het voorerfgebied, tussen de woningen en de Noordeindseweg. Daarnaast zijn middels de tuinbestemming in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' twee zones in het plangebied gevrijwaard van bebouwing. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bouwwerken uitgesloten, en zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De aanduiding is opgenomen in een strook tussen de noordelijke woning en het naastgelegen perceel aan de Noordeindseweg 344, om een open zichtlijn te behouden en ter bescherming van de monumentale bebouwing aan de Noordeindseweg 344. Ook is de zichtlijn tussen de bestaande bebouwing (Noordeindseweg 340) en de zuidelijke nieuwe woning op deze manier gewaarborgd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de twee nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning. De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven, parkeer-voorzieningen, opritten en water. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden. Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De maximum

goot- en bouwhoogte bedraagt 4,5 respectievelijk 9 meter, aangeduid op de verbeelding. De bestaande bedrijfswoning en aangebouwde schuur aan de Noordeindseweg 340 zijn eveneens voorzien van een woonbestemming. Aan twee bestaande en te behouden bijgebouwen, de aangebouwde schuur bij de voormalige bedrijfswoning en het voormalige ketelhuis, is de aanduiding 'bijgebouw' toegekend. Aan de oost- en zuidrand van de bestemming is in een strook van 10 m de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen, met het oog op milieuhinder van aangrenzende bedrijvigheid (zie hiervoor paragraaf 7.6.2).

Waarde – Archeologie 1 en 2 (dubbelbestemmingen)

De gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. De dubbelbestemmingen en bijbehorende vrijstellingsgrenzen zijn toegespitst op het plangebied in lijn met de resultaten van het archeologisch onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 6.1.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden die zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor a) waterkering, en/of b) de waterhuishouding. De dubbelbestemming is ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, en geldt alleen voor een strook evenwijdig aan de Noordeindsevaart die ten westen van het plangebied ligt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, 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 een voorwaardelijke bepaling opgenomen met betrekking tot parkeren. Indien op grond van de woonbestemming wordt gebouwd, dient binnen het plangebied voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Momenteel is dit vastgelegd in de 'Nota parkeren Gemeente Lansingerland' (2014). Indien de parkeernota in de toekomst wordt herzien, wordt getoetst aan de rechtsopvolger(s) hiervan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond (in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK)) gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan

gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 twee nieuwe 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 twee nieuwe woningen. 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. De voorliggende ontwikkeling van twee nieuwe woningen wordt derhalve niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

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

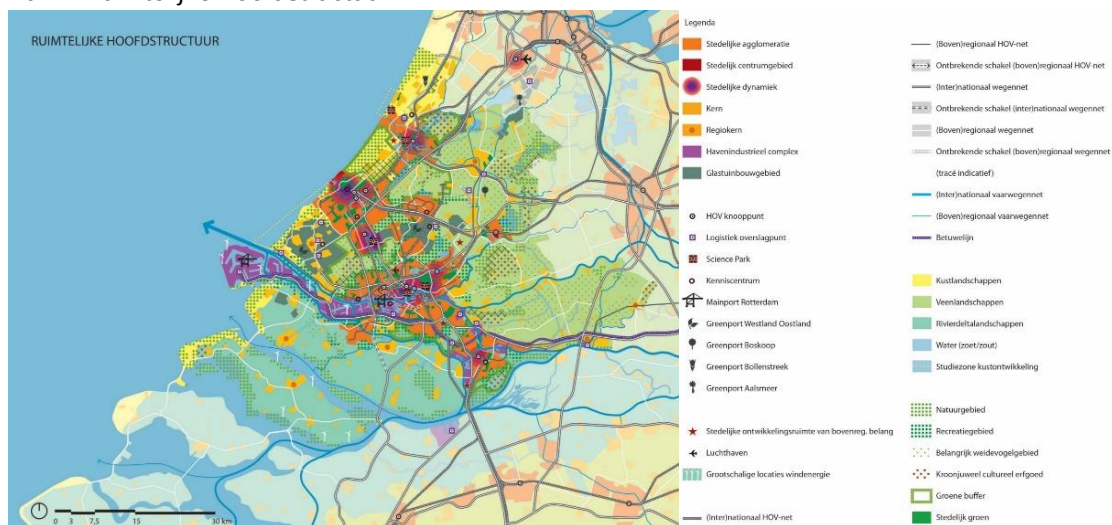
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels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

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur provinciale Omgevingsvisie. Bron: Provincie Zuid-Holland (2019).

Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in een viertal lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Hieraan gekoppeld zijn bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening, waar ontwikkelingen rekening mee moeten houden. De vier lagen zijn samengevat in één integrale kwaliteitskaart. De kwaliteiten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Voorliggend plangebied valt echter niet binnen een specifiek gebiedsprofiel.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeelei'. 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. Door het slopen van de kassen, die een groot deel van het plangebied beslaan, zal het verhard oppervlak beduidend afnemen. Watercompensatie is daarom niet benodigd. Op de verschillende wateraspecten wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het uiterste westelijke deel van het plangebied aangeduid als '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.

Voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de bebouwingsvorm en het lineaire karakter van het lint. De nieuwe woningen wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. Zo worden de woningen gesitueerd in lijn met de bestaande bebouwing en verkavelingsstructuur, met eenzelfde schuine oriëntatie op de Noordeindseweg. Hiermee wordt aangesloten bij genoemde richtpunten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsranden'. Richtpunt voor ontwikkelingen hierbij is:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast in het bebouwingslint aan de Noordeindseweg. De realisatie van twee nieuwe woningen past binnen het beeld van het lint, waar geleidelijk en op kleine schaal nieuwe woningen zijn en worden toegevoegd. Daarbij wordt aangesloten bij de voor de omgeving karakteristieke lintbebouwing. De woningen worden qua stijl, situering en schaal ingepast in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Door het slopen van de kassen worden deze structuren bovendien beter zichtbaar. Zodoende wordt een passende overgangskwaliteit gerealiseerd.

Ad. 4 Beleidskeuzes

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

- Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Momenteel is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een kassencomplex, met relatief weinig ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering en zorgvuldiger en compacter ruimtegebruik. Met de twee nieuwe woningen wordt op kleine schaal een aantrekkelijke, gezonde en veilige woon- en leefomgeving toegevoegd aan het bestaande aanbod.

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.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe woningen in het bestaande bebouwingslint aan de Noordeindseweg toegevoegd. Het initiatief past binnen de al aanwezige (woon- en werk-) functies van het lint. De ontwikkeling sluit aan bij de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren die het lint kenmerken; de woningen worden qua situering en bouwvolume afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuren en omliggende bebouwing. Doordat het plangebied in de huidige situatie vrijwel geheel bebouwd is worden landschappelijk

ke lijnen of doorzichten niet aangetast, en mogelijk beter zichtbaar. De ontwikkeling sluit zodoende aan bij de ambities die in de omgevingsvisie voor het gebied zijn geformuleerd.

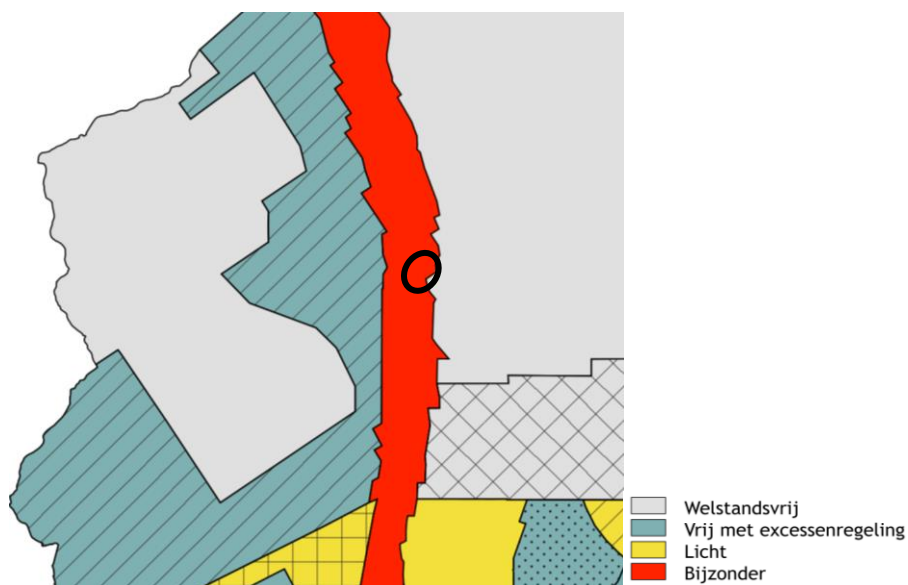
Woonvisie 2021-2025: Een plek voor iedereen

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 twee nieuwe vrijstaande woningen 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.

Welstandsnota

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



Afbeelding 3.4: Uitsnede Welstandsnota Lansingerland (het plangebied is globaal zwart omcirkeld).

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus: welstandsvrij, vrij met excessenregeling, licht en bijzonder. Het plangebied valt binnen het welstandsniveau 'bijzonder' (zie afbeelding 3.4). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade.

Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'historische polderlinten'. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordeindseweg geldt daarom een bijzonder welstandstoezicht.

Met dit bestemmingsplan wordt geen waardevolle bestaande bebouwing aangetast. De bestaande woningen aan de Noordeindseweg 340 en 342 blijven behouden. Omdat het plangebied vrijwel geheel bebouwd is met kassen zijn er ook geen bestaande doorzichten die verloren gaan. Omdat een concreet bouwplan momenteel nog ontbreekt, is een toets van de nieuwe woningen aan de welstandsnota niet mogelijk. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

3.4 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel bij de Noordeindseweg 340. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling 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 (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen, waarvoor in ieder geval de bestaande kassen worden gesloopt. De kans bestaat dat in het plangebied beschermde flora en/of fauna voorkomen. Door ABO-Milieuconsult is daarom een quickscan uitgevoerd, waarin het plangebied wordt onderzocht op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en/of diersoorten. De rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Op basis van de uitgevoerde bureaustudie en biotooptoets wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Tabel 4.1 toont een overzicht van de onderzoeksresultaten per onderzochte soortgroep.

Soort(groep)	Ingrep versturend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee	Nee	Nee	Geen broedgelegenheid aanwezig.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Tabel 4.1: Overzicht onderzochte soorten en onderzoeksresultaten (bron: ABO-Milieuconsult, 24 maart 2022).

Daarnaast is de zorgplicht van de Wet natuurbescherming altijd van toepassing. In de quickscan wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven. Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied. Vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke) moet gefaseerd worden verwijderd, waardoor aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten. In verband met het ontbreken van broedgelegenheid voor vogels hoeft met het broedseizoen geen rekening te worden gehouden.

Naast de consequenties die voortkomen uit de Wet natuurbescherming worden in de quickscan nog enkele aanbevelingen gedaan in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw en herinrichting van het gebied. Deze hebben als doel de ecologische structuren in de omgeving te versterken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, en binnen een straal van 10 km zijn ook geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan 17 km afstand.

Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook is het plangebied geen onderdeel van een ander beschermd natuurgebied, zoals een belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden, is een direct, negatief effect van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen op de stikstofemissie en daarmee op beschermde gebieden niet aannemelijk. Door de DCMR is op 6 december 2019 bovendien een notitie opgesteld met betrekking tot stikstofdepositie bij woningbouwontwikkeling in de gemeente Lansingerland. Deze notitie is opgenomen in bijlage 2. Hierin is bepaald dat binnen de gemeentegrenzen te allen tijde 45 woningen gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Daarbij is uitgegaan van een 'worstcasescenario' op basis

van AERIUS-berekeningen voor verschillende locaties. Voorgenomen ontwikkeling van twee nieuwe woningen valt ruim binnen deze grenswaarde. Een nadere stikstofberekening is daardoor niet benodigd.

4.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan worden geconcludeerd dat voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen worden verwacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de aard en locatie van de ontwikkeling wordt ook geen substantieel negatief effect op beschermde gebieden verwacht. Daarnaast valt het aantal woningen ruim onder de door de DCMR gestelde grenswaarde, waardoor negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

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

Het 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 Waterbodemparaagraaf 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 Grondwater-richtlijn, 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 onderbouwing; 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 onderhoudsplichtingen 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

Waterplan Lansingerland

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

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. In het uitvoeringsprogramma 2016-2017, dat op 25 januari 2016 is vastgesteld, zijn concrete maatregelen benoemd die bijdragen aan de uitvoering van het Waterplan.

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 leggen we 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.

Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het GRP leggen we vast wat wij willen bereiken ten aanzien van stedelijk afval-, hemel-, en grondwater en wat de rol van burgers en bedrijven hierin is. Het GRP vervult hiermee vier hoofdfuncties:

- Kader gemeentelijke zorgplichten;
- Interne afstemming;
- Externe afstemming;
- Continuïteit en voortgangsbewaking.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

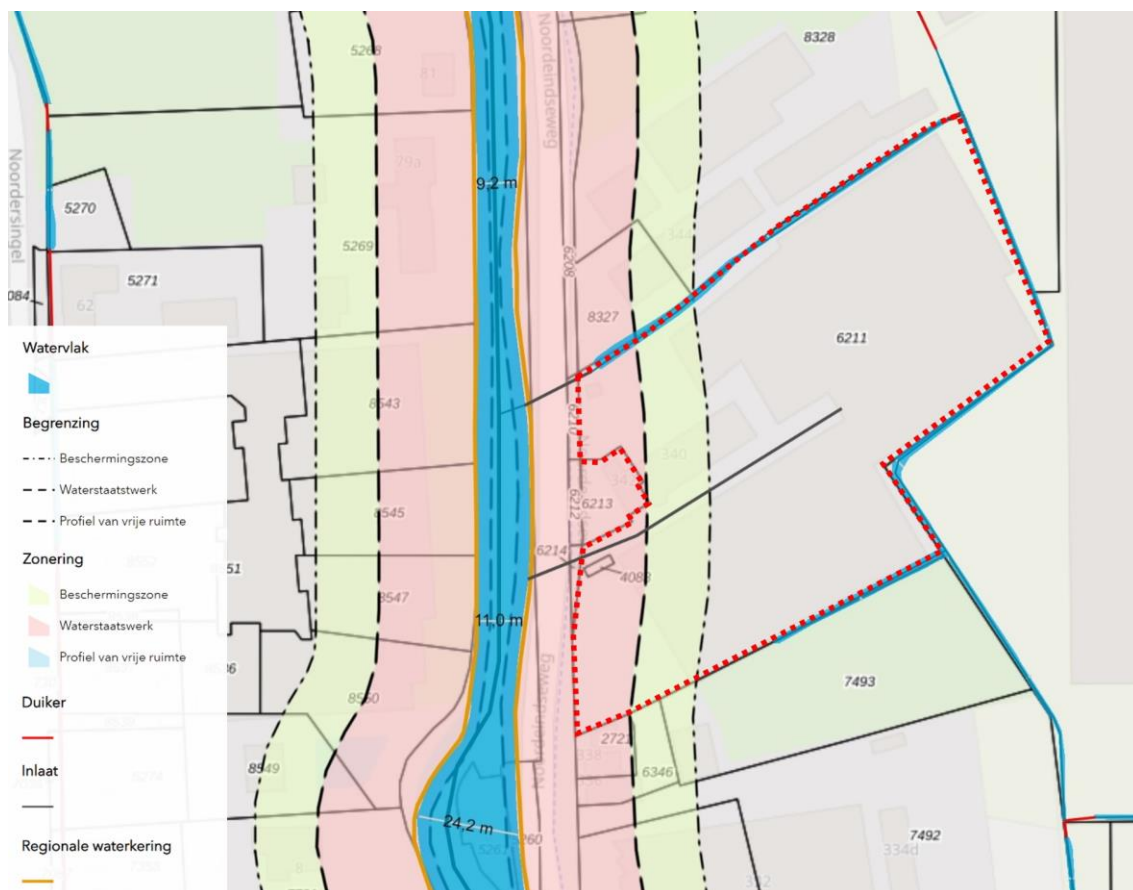
Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte klei. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder 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 grofweg tussen -3,5 en -4,5 m NAP. Het plangebied ligt in de deelpolder Nieuwe droogmaking, die ligt binnen de Polder Berkel. Ter plaatse van het plangebied heeft het hoogheemraadschap een peilafwijking binnen het peilgebied bepaald, met een bekend waterpeil van -5,35 m NAP.

Waterkwantiteit

Zoals te zien op de leggerkaart in afbeelding 5.1, wordt het plangebied aan de noord-, oost- en zuidoostzijde begrensd door een watergang. Deze zijn allen aangeduid als secundair water. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Noordeindseweg, is het primaire waterlichaam van de Noordeindsevaart aanwezig. Vanuit deze watergang loopt ook een inlaat het plangebied in, ter hoogte van de toegangsweg en tot halverwege het perceel.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard, met name door de kassen die een groot deel van het perceel beslaan. Ook de erftoegangsweg bestaat uit verharding. Rondom de kassen zijn enkele onverharde groenstroken aanwezig.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland (het plangebied is globaal rood gestippeld aangeduid).

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. De Noordeindsevaart, ten westen van het plangebied is wel aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat het plangebied deels binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Noordeindsevaart ligt. De zoneringen 'Waterstaatswerk' en 'Beschermszone' zijn tezamen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan als de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

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.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

De bestaande watergangen langs de noord-, oost- en zuidoostgrens van het plangebied worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast en blijven in de toekomstige situatie behouden. Ook tast de ontwikkeling de inlaat die het plangebied inloopt niet aan. Voor de Noordeindsevaart ten westen van het plangebied is bescherming van de waterkering geborgd door het overnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in het plangebied.

Zoals blijkt uit afbeeldingen 2.2 en 2.3, neemt het verhard oppervlak in het plangebied in de toekomstige situatie beduidend af. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel, ter plaatse van de bestaande kassen. Daartoe wordt het kassencomplex, dat een groot deel van het plangebied beslaat, geheel gesloopt. Het voormalige ketelhuis blijft als bijgebouw (bedrijfsruimte) wel behouden. De bestaande bedrijfswoning op het perceel en de verharde erftoegangsweg blijven in de toekomstige situatie behouden. De overige gronden worden hoofdzakelijk ingericht als tuin en erfterrein.

Om het effect te bepalen van de ontwikkeling op de verharding binnen het plangebied, hoeven alleen de gronden te worden beschouwd waar daadwerkelijk ontwikkelingen c.q. wijzigingen in verharding zijn voorzien. Hieronder wordt ingegaan op de verharde oppervlakten die ten opzichte van de bestaande situatie in de toekomstige situatie zullen verdwijnen, en worden toegevoegd. Tabel 5.1 toont hiervan een overzicht.

Het bestaande kassencomplex is geheel verhard, en beslaat een oppervlakte van circa 5.825 m². Deze verharding (exclusief het voormalige ketelhuis) wordt in de toekomstige situatie geheel gesloopt. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn in dit bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen. Deze kunnen geheel worden bebouwd, en kennen een gezamenlijk oppervlak van 352 m². Voor het overige deel van de gronden bij de woningen (de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') is te verwachten dat dit gedeeltelijk verhard zal worden, ofwel met erfbebouwing ofwel met bestrating et cetera. Hierbij kan de vuistregel worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen 25% van het uitgeefbare kavel verhard wordt. Zoals blijkt uit tabel 5.1 betekent dit een verwachte verharding van circa 2.063 m². Omdat op de overige gronden binnen het plangebied (de bestaande woning, erftoegangsweg en het voormalige ketelhuis) geen ontwikkelingen zijn voorzien, zal hier het verhard oppervlak niet veranderen.

Ontwikkeling verharding van bestaande naar toekomstige situatie			
Type verharding:	Berekening:	Oppervlakte in m ² :	Ontwikkeling verharding:
Te verwijderen: kassencomplex	100% van 5.825 m ²	5.825 m ²	- 5.825 m ²
Nieuw: Bouwvlakken nieuwe woningen	100% van 352 m ²	352 m ²	+ 352 m ²
Nieuw: Overige bestemming 'Wonen'	25% van 4675 m ²	1.169 m ²	+ 1.169 m ²
Nieuw: Bestemming 'Tuin'	25% van 3.575 m ²	894 m ²	+ 894 m ²
Ontwikkeling verharding			- 3.410 m²

Tabel 5.1: Overzicht te verwijderen en nieuwe verharde oppervlakten in het plangebied.

Uit de berekening in tabel 5.1 volgt dat het verhard oppervlak in het plangebied naar verwachting afneemt met circa 3.410 m². Gezien deze ruime afname in verharding is het realiseren van een wateropgave ter compensatie van een toename in verharding en/of de gevolgen van klimaatverandering niet benodigd.

Deze waterparagraaf en berekening van de watercompensatie is voor advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. De opmerkingen zijn verwerkt. Tevens is op verzoek van het Hoogheemraadschap van Delfland de watersleutel ingevuld. Deze is opgenomen als bijlage 7. Ook hieruit blijkt dat watercompensatie niet benodigd is.

Veiligheid

Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 ligt een deel van het plangebied aan de westzijde binnen de beschermingszone van een waterkering, langs de Noordeindsevaart. Ter bescherming is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' onverminderd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Binnen de beschermingszone zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien; de bouwvlakken voor de nieuwe woningen liggen niet binnen de dubbelbestemming.

Riolering

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

Beheer en onderhoud

Het 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. Voor de secundaire watergangen langs het plangebied geldt, dat er voor inspectie, onderhoud en beheer ruimte vrij gehouden moet worden. In de leggetekst "Wateren" staat, dat er aan beide zijden van deze watergangen een ruimte van 1,5 meter breed en 2 meter hoog vrijgehouden moet worden. Echter, vanwege groot onderhoudsmaterieel is aan te raden meer ruimte vrij te houden. Het Hoogheemraadschap van Delfland adviseert een ruimte van 4 meter breed en 3,5 meter hoog vanwaar onderhoud plaatsvindt.

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.

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 halfverharding bij parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regentonnen).

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is voor advies aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. De opmerkingen zijn verwerkt.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Erfgoedwet

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

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

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

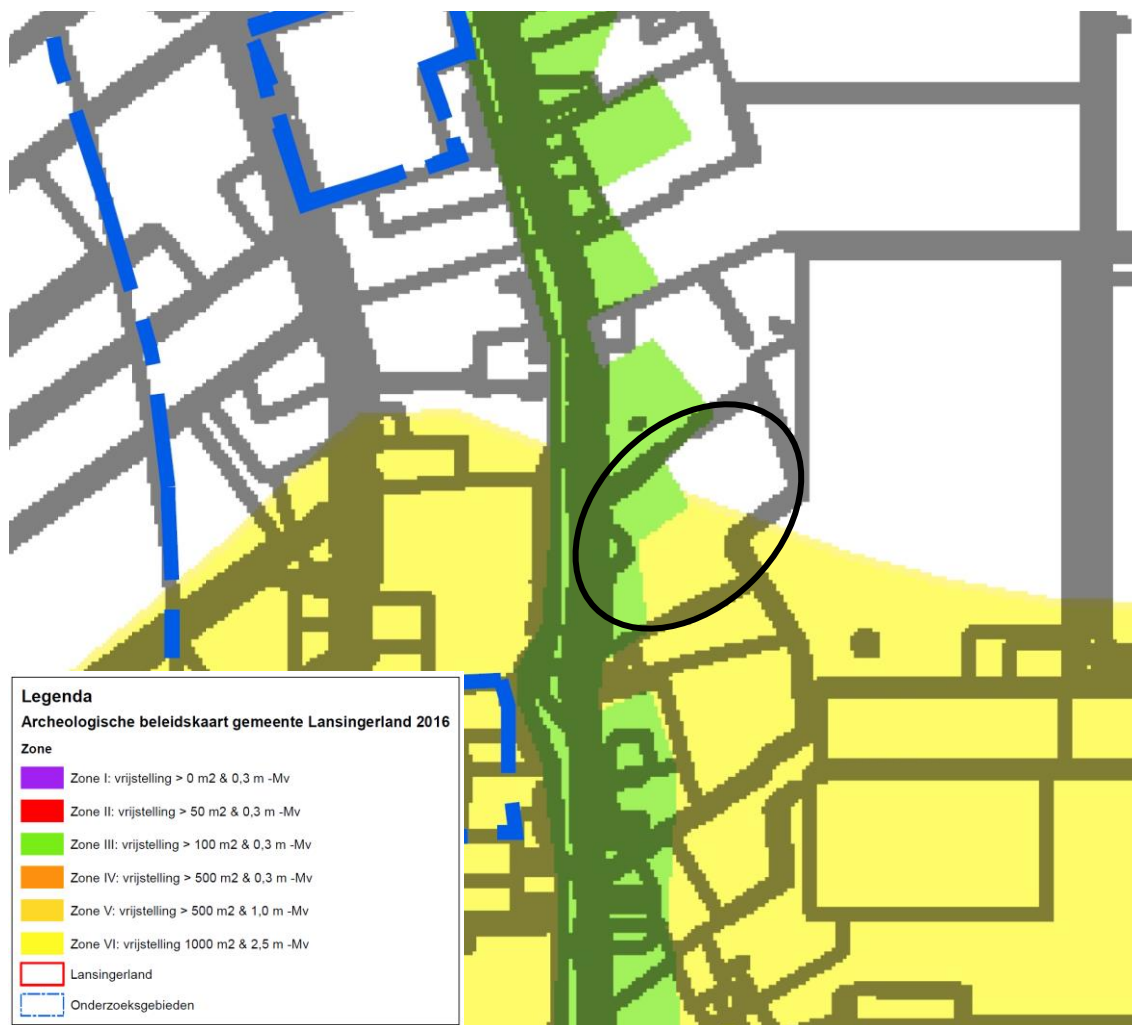
Gemeentelijk archeologiebeleid

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

In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' (2013) kent het westelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In de bijbehorende regeling is een onderzoeksplicht opgenomen voor ingrepen groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van dieper dan 0,5 m -mv.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente (2016) zijn aan het plangebied twee archeologische verwachtingswaarden toegekend, zoals te zien in afbeelding 6.1. Een deel is aangeduid als 'Zone VI' met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en 2,5 -mv, een deel valt binnen de 'Zone III' met een vrijstellingsgrens van 100 m² en 0,3 m -mv. Dit betekent dat ontwikkelingen groter dan 1.000 m² respectievelijk 100 m², én met bodemverstoringen dieper dan 2,5 m respectievelijk 0,3 m onder maaiveld, niet uitgevoerd mogen worden zonder uitvoering van archeologisch onderzoek. Het noordoostelijke deel van het plangebied kent geen archeologische verwachting.



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

In dit kader is door Vestigia een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 3. Doel van dit onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is (of kan zijn) van archeologische resten die door de ingrepen verstoord dreigen te worden en, indien mogelijk, uitspraken te doen over de waarde hiervan in termen van fysieke en inhoudelijke kwaliteit zoals zeldzaamheid en gaafheid. Hiertoe is een bureauonderzoek verricht, waarbij voor het plangebied een specifiek archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld. Op basis daarvan is een advies geformuleerd in het kader van de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

Het plangebied ligt in het historisch bebouwingslint van de Noordeindseweg waar vanaf de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd mogelijk sprake is geweest van bebouwing langs de weg, en waar zich in de diepere ondergrond mogelijk nog archeologische waarden bevinden uit het Mesolithicum / Neolithicum. De exacte methode van funderen is nog niet bekend, maar aangenomen mag worden dat er gebruik wordt gemaakt van heipalen. Deze heipalen reiken tot in het dieper gelegen niveau met mogelijke waarden uit het Mesolithicum / Neolithicum, op ca. 4 m -mv. De gemeente Lansingerland hanteert echter ten aanzien van heipalen geen voorschriften met betrekking tot de archeologie. De impact van heipalen voor woningen met een dergelijk beperkt oppervlak op een eventuele archeologische vindplaats zal zeer klein zijn. De overige ingrepen ten behoeve van de fundering zullen boven het niveau van 4 m -mv blijven; ook bij een eventuele kelder tot ca. 3 m -mv reikt de ingreep nog steeds boven het archeologisch niveau.

Blijft nog over de archeologische verwachting op het aantreffen van resten uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd. Vergelijking van het inrichtingsplan met de Kadasterkaart laat zien dat de geplande nieuwbouw op behoorlijke afstand van zowel de weg als de destijds aanwezige bebouwing in de zuidwesthoek ligt. De kans op de aanwezigheid van resten van historische bebouwing op de twee bouwlocaties wordt daarom als laag ingeschat; bovendien zijn de twee bouwlocaties nu bebouwd met kassen die voor de nodige verstoringen hebben gezorgd.

Op basis van het archeologisch onderzoek constateert Vestigia geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek ten aanzien van de nieuwbouw. De archeologische verwachting voor resten uit het Mesolithicum / Neolithicum blijft wel bestaan, daarom kan de archeologische dubbelbestemming niet worden verwijderd. Voor het geheel verwijderen van de dubbelbestemming, dient in eerste instantie een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen te worden uitgevoerd.

In de zuidwesthoek van het plangebied (momenteel onbebouwd en begroeid met gras) is aantoonbaar sprake van historische bebouwing. Het verdient de voorkeur om eventuele archeologische resten op die locatie niet te verstoren en 'in situ' te behouden. Wanneer het voornemen bestaat om deze zone verder te ontwikkelen in de vorm van nieuwbouw, dan dienen zoveel mogelijk de richtlijnen gevolgd te worden voor archeologievriendelijk bouwen zoals weergegeven in de handreiking van de RCE. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is vervolgonderzoek noodzakelijk. Om dergelijke resten van historische bebouwing te kunnen karteren en waarderen is niet een booronderzoek, maar een proefsleuvenonderzoek de meest geëigende methode. Hiervoor dient dan eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Indien een ingreep binnen deze zone bestaat uit de aanleg van kabels en leidingen/riolering etc. dan dient mogelijk een archeologische begeleiding van de werkzaamheden plaats te vinden, waarvoor eveneens een PvE vereist is.

Het archeologisch onderzoek en daarin geformuleerde advies is door de gemeente beoordeeld, ten aanzien van de zones waarbinnen mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. De 'Zone III' van de beleidskaart met een vrijstellingsgrens van 100 m² en 0,3 m -mv, kan op basis van het uitgevoerde onderzoek worden verkleind. De ligging van 'Zone VI' van de beleidskaart met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en 2,5 -mv, wordt aangepast en de diepte van de vrijstellingsgrens wordt verruimd naar 3,7 m -mv. In de overige delen van het bestemmingsplangebied worden geen archeologische waarden verwacht. Hier geldt wel de meldingsplicht indien er toch archeologische waarden worden aangetroffen. De zones met archeologische waarden staan verbeeld op afbeelding 6.2.

De twee zones zoals aangeduid in afbeelding 6.2 zijn in dit bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, is in enkel de bestemming 'Tuin' opgenomen. De zuidelijke nieuwe woning bevindt zich binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Met de nieuwbouw wordt de vrijstellingsgrens echter niet overschreden.



Zone, onderzoek nodig bij verstoring

- Zone III, groter dan 100 m² & dieper dan 0,3m -mv
- Zone IV, groter dan 1000 m² & dieper dan 3,7m -mv

Afbeelding 6.2: bijgestelde zones en vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

6.1.3 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek zijn in het bestemmingsplan twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien die de vrijstellingsgrenzen overschrijden. Het aspect archeologie vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

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.

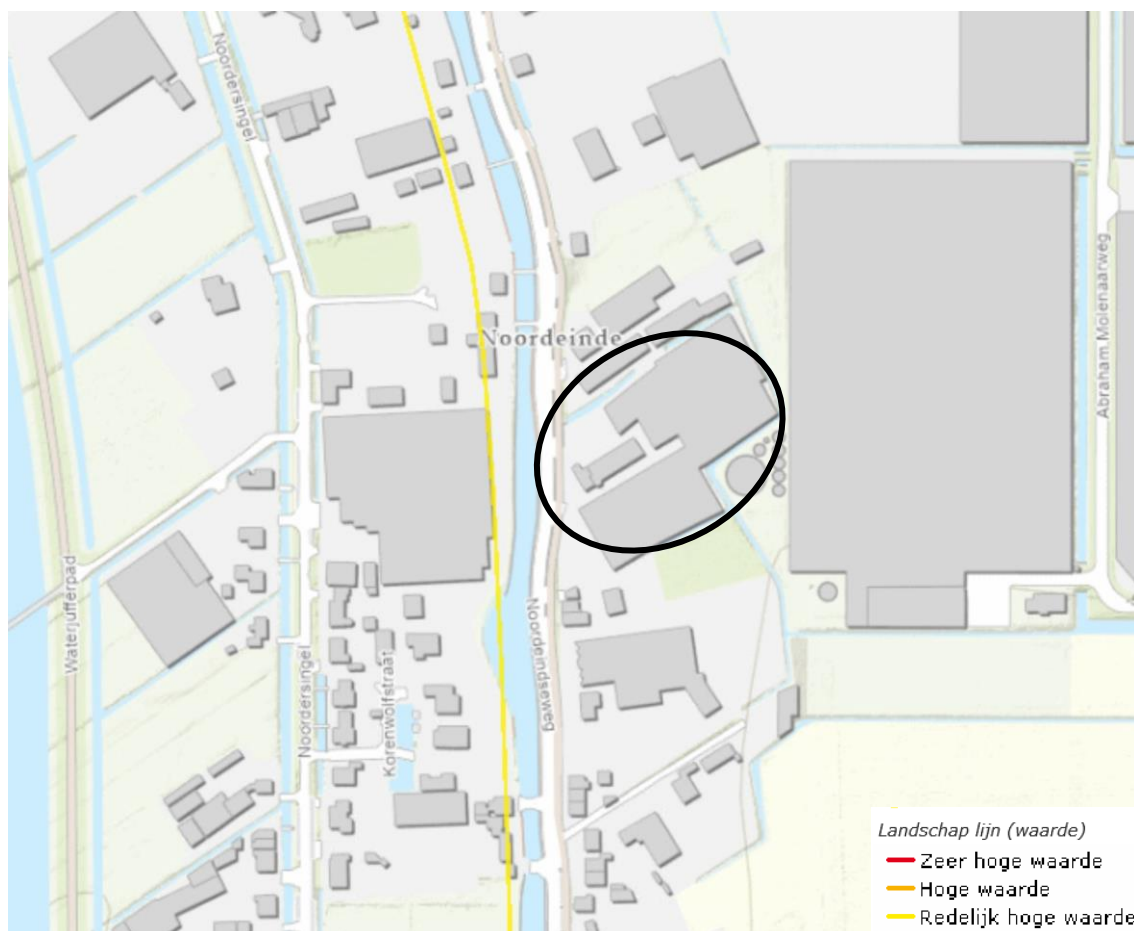
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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 bevindt zich ten westen van het plangebied een historisch-landschappelijke lijn (zie afbeelding 6.2). Het betreft hier de Noordeindsevaart, die is gekenmerkt als een historisch-landschappelijke lijn (poldergrens) met een redelijk hoge waarde. Deze landschappelijke lijn valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op het perceel aan de Noordeindseweg 340, ten oosten van de vaart aan de overzijde van de Noordeindseweg. De cultuurhistorische waarde van deze landschappelijke lijn wordt met de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet aangetast.



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

Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota wordt de Noordeindseweg als een bijzonder historisch polderlint omschreven. Er heeft hier door de eeuwen heen verdichting plaatsgevonden, maar het lint heeft beter dan andere linten zijn oorspronkelijk karakter behouden. Er zijn nog betrekkelijk veel doorzichten op het achterland en er is meer historische, verspreid gelegen, bebouwing bewaard gebleven dan in de andere polderlinten. Een deel daarvan staat dan ook op de (concept) gemeentelijke monumentenlijst. Het lint heeft het welstandsniveau 'bijzonder' gekregen.

Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, nieuwbouw en een gemaal. Nogal wat panden zijn dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Naar het noorden toe is meer bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van loodsen en kassen. Soms is nieuwbouw, bijvoorbeeld villa's, in series gebouwd. De bebouwing is dan ook uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typisch is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd, de grootte verschilt en de dakcontour verspringt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype.

Ondanks de doorgaande verkeersfunctie en de relatief grote bouwstroom van de afgelopen decennia heeft de Noordeindseweg nog steeds de uitstraling van een historisch lint. Op verschillende plekken zijn nog doorzichten aanwezig en de recente bebouwing voegt zich over

het algemeen goed in de voor de Noordeindseweg kenmerkende historische verkavelingsstructuur.

De beoogde nieuwe woningen tasten de uitstraling van het bebouwingslint langs de Noordeindseweg niet aan. De situering van de woningen sluit aan bij de historische verkavelings- en bebouwingsstructuren. Qua schaal en bouwstijl zal rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving. Een concreet bouwplan is momenteel nog niet voorhanden, en zal te zijner tijd ook worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

6.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 volwaardig 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 volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De ontwikkeling van twee nieuwe woningen op het perceel aan de Noordeindseweg 340 wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Gezien de beperkte omvang, de aard en kenmerken van de ontwikkeling, het huidige gebruik en de omgeving van het gebied wordt de voorgenomen ontwikkeling niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd. Hierdoor is het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Los daarvan zijn in het vervolg van dit hoofdstuk voor verscheidene omgevingsaspecten de milieueffecten van de ontwikkeling nader onderzocht en afgewogen.

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 (Ww)

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 woningen zijn voorzien bestemd als 'Agrarisch', met de functieaanduiding 'kas'. Voor deze gronden kan niet zonder meer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie, namelijk wonen. Bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Verkenkend bodemonderzoek

In dit kader heeft ABO-Milieuconsult in 2022 een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en 5740 uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 4, de resultaten uit het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is (plaatselijk) sterk verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met een aantal individuele parameters van de zware metalen en organochloorbestrijdingsmiddelen en de parameter PAK.
- Ter plaatse van de meest verdachte laag van de gedempte watergang zijn alle gehalten van de onderzochte parameters lager dan de achtergrondwaarden.
- Ter plaatse van de schuur (ketelhuis, substraatruimte en bestrijdingsmiddelenopslag) zijn maximaal lichte verontreinigingen in de grond aangetroffen van een aantal individuele parameters van de zware metalen en organochloorbestrijdingsmiddelen;
- In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen met nikkel en molybdeen;
- Op de locatie is zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal visueel geen asbest aangetroffen.

De hypothese "de onderzoekslocatie met betrekking tot de volledige locatie is onverdacht" dient, op basis van het licht verhoogde gehalte aan individuele parameters van de zware metalen en organochloorbestrijdingsmiddelen en de parameter PAK in de boven- en ondergrond en de licht verhoogde concentraties aan nikkel en molybdeen in het grondwater, verworpen te worden.

De hypothese "de onderzoekslocatie met betrekking tot de gedempte sloot en de schuur is verdacht" dient, op basis van de licht verhoogde gehalten aan individuele parameters van de zware metalen en organochloorbestrijdingsmiddelen in de grond en de licht verhoogde concentraties aan nikkel in het grondwater, aanvaard te worden.

Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) omdat de verontreiniging (met lood) is aangetroffen ter plaatse van het perceel behorend bij de bestaande woning waar niet gebouwd en/of gegraven gaat worden.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de bovengrond en in het grondwater ter plaatse van de twee locaties waar de woningen gebouwd gaan worden zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Asbestonderzoek

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn op het maaiveld of in de vrijkomende grond geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen. Volgens de beoordeling van het onderzoek door DCMR is niet aangetoond dat het kassencomplex op het perceel na 1995 is gebouwd. Naar aanleiding daarvan heeft afstemming plaatsgevonden tussen DCMR en ABO-Milieuconsult. In overleg is overeengekomen welke inspanning noodzakelijk is voor de twee kavels waarop nieuwbouw zal plaatsvinden. Om na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is, is daarom een indicatief asbestonderzoek (afgeleid van de NEN 5707+C1/C2) uitgevoerd. De doelstelling van het onderzoek was om uitsluitel te geven over de aan- of afwezigheid van asbest in grond op beide kavels. Ter plaatse van de kavel waar zich de bestaande woning en grasland (voor geiten) bevinden is asbestonderzoek niet noodzakelijk.

De rapportage met de volledige resultaten van het indicatieve asbestonderzoek is terug te vinden in bijlage 11. Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van beide kavels in het traject van 0,0-0,5 m -mv geen asbest in de grond wordt aangetroffen. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de grond geen asbest bevat en daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden.

7.3.3 Conclusie

Op basis van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De aangetroffen verontreiniging (met lood) bevindt zich ter plaatse van het perceel bij de bestaande woning waar bouw- of graafwerkzaamheden zijn voorzien. De aangetroffen licht verhoogde gehalten ter plaatse van de nieuwe woningen zijn dermate gering dat deze geen aanleiding geven tot nader bodemonderzoek. Op basis van een indicatief asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de te ontwikkelen kavels de grond geen asbest bevat en daarmee geen belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden.

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.

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 rapportage is terug te vinden in bijlage 5, de resultaten zijn in deze paragraaf samengevat.

De nieuwe woningen liggen binnen de in de Wgh vastgelegde onderzoekszone van de Noordeindseweg en Abraham Molenweg. Op grond van de Wgh is om deze reden onderzoek noodzakelijk. De 30 km/uur weg Noordersingel is gelegen op circa 170 meter afstand van het plangebied aan dezelfde zijde als de Noordeindseweg. De verkeersintensiteit op deze weg is dermate laag dat de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Deze weg heeft daardoor geen enkele invloed op de cumulatieve geluidbelasting en is daarom niet in het onderzoek betrokken. Verder ligt de ontwikkellocatie niet in de onderzoekszone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar railverkeers- en industrielawaai is daarom niet aan de orde.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Noordeindseweg wordt overschreden op één woning. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 49 dB zodat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. De Abraham Molenweg veroorzaakt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Verder blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn en dat de woning voldoet aan de voorwaarden die in het hogere waarden beleid zijn beschreven, zodat de hogere waarde kan worden vastgesteld.

De eerste stap van deze hogere waarde procedure is dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ter inzage wordt gelegd gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan.

7.4.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij één woning de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, waardoor een hogere waarde moet worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiertoe wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

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.

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

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

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

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling 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

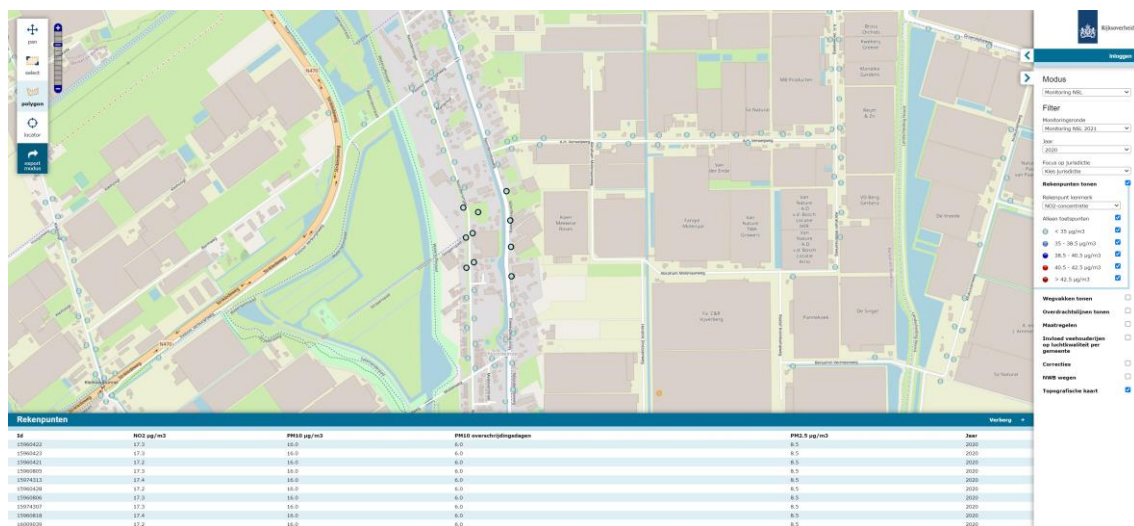
Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslech-

tering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van twee woningen is 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. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast wel aandacht besteed aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen nabij het plangebied.

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 (Noordersingel en Noordeindseweg) de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 7.1 zijn deze concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2020 (opgelichte punten zijn opgenomen in de tabel) (Bron: NSL-monitoringstool).

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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

handreiking “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 bestemmingsplan dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk, wat geldt als gevoelige functie. Het plangebied bevindt zich aan de Noordeindseweg, die zich kenmerkt als een lint met gemengde bestemmingen. In de omgeving van het plangebied komen in het lint verschillende functies voor. In het vigerende bestemmingsplan ‘Lint Noord’ zijn in de directe omgeving onder andere de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Bedrijf’ en ‘Gemengd’ aanwezig. In de toelichting van dat bestemmingsplan is ook beschreven dat het plangebied kan worden gezien als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Daarnaast volgt uit de VNG-handreiking dat ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied kan worden beschouwd. Gezien de verschillende functies en bestemmingen in de directe omgeving kan het plangebied zodoende als ‘gemengd gebied’ worden aangemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven en (bedrijfs-) bestemmingen aanwezig. Op de relevante bedrijven en bestemmingen wordt hieronder nader ingegaan.

Bestemming ‘Agrarisch’ (noordzijde)

Ten noorden en direct grenzend aan het plangebied bevindt zich de bestemming ‘Agrarisch’, met daarop de functieaanduiding ‘museum’. Deze gronden zijn bestemd voor verschillende agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten en glastuinbouwbedrijvigheid, met uitzondering van intensieve veehouderijen, en ter plaatse van de aanduiding tevens een museum in agrarische artikelen. In de feitelijke situatie is hier de Stichting Molenaars Oude Tractoren Collectie gevestigd aan de Noordeindseweg 344. In de VNG-richtafstandenlijst is een museum gekwalificeerd als milieucategorie 1. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 0 m, waar zodoende aan wordt voldaan.

Bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ (oostzijde)

Ten oosten van het plangebied is in het aangrenzende bestemmingsplan ‘Noordpolder 2013’ de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ opgenomen. Het betreft hier het kassencomplex aan de Abraham Molenaarweg. Voor kassen (met of zonder verwarming) geldt op grond van de VNG-lijst milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt gemeten tot aan de nieuwe woningen ruim voldaan.

Bij kassen is in het bijzonder het aspect assimilatiebelichting van belang. Hiervoor zijn in het Activiteitenbesluit specifieke regels opgenomen. Zo is onder meer in art. 3.59 bepaald dat vanaf het tijdstip van zonsondergang tot het tijdstip van zonsopgang de gevel van een kas waarin

assimilatiebelichting wordt toegepast op een zodanige wijze moet zijn afgeschermd dat de lichtuitstraling op een afstand van ten hoogste 10 meter van die gevel met ten minste 95% wordt gereduceerd en de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn. Aan deze regels moet worden voldaan, ongeacht de ontwikkeling. De lichtuitstraling die met inachtneming van die regels eventueel resteert is aanvaardbaar. Daarbij wordt een afstand van 10 m tot aan de woningen gerespecteerd, en zijn in redelijkheid ook geen andere maatregelen te treffen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is, en het bedrijf door de ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Bestemming 'Gemengd' (zuidzijde)

Ten zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische grondgebonden bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van een paardenhouderij, een manege, een paardenfokkerij en/of een intensieve veehouderij), weilanden en/of landbouwgronden, agrarisch landschapsbeheer, water en recreatie. Verder mogen wegen en paden maximaal 15% van de bestemming beslaan, en mag het bestemmingsvlak niet meer dan 5% worden bebouwd. In de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat deze bestemming is opgenomen voor percelen die volgens de structuurvisie "Het Lint" als 'groen' zijn aangeduid.

Het perceel ten zuiden van het plangebied is voornamelijk in gebruik als weidegrond, en een kleine paardenbak. Agrarische bedrijvigheid met een richtafstand die een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling vindt hier feitelijk niet plaats. Hoewel de gronden hier momenteel niet voor worden gebruikt is binnen de bestemming wel agrarische bedrijvigheid toegestaan. In dit kader kan worden gesteld dat de zuidelijke nieuwe woning tenminste op 20 m uit de perceelsgrens wordt gerealiseerd, geborgd middels het bouwvlak. Daarmee wordt in ieder geval voldaan aan de richtafstand voor categorie 2-bedrijvigheid in gemengd gebied (10 m). Gezien de kleinschaligheid van de locatie, lijkt het aannemelijk dat de hier toegestane bedrijvigheid daaraan naar aard en omvang gelijk te stellen zal zijn. Daarnaast bevindt de bebouwing – die vanuit milieuoogpunt met name van belang is – zich verder weg van de nieuwe woning aan de zuidwestkant van het perceel. Bovendien zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel voor bedrijvigheid al beperkt, gezien het feit dat de planologisch toegestane 5% bebouwing al grotendeels is ingevuld met de bestaande bebouwing. Ook bevindt zich direct grenzend aan de westzijde van de bestemming 'Gemengd' al een woonbestemming. Zodoende kan worden beargumenteerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen verdere belemmering vormt voor de planologische mogelijkheden van het naastgelegen perceel.

Regeling bestemmingsplan (oost- en zuidzijde)

Desalniettemin is met het oog op eventuele milieuhinder in een strook van 10 m langs de oost- en westrand van de woonbestemming de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' in dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels is bepaald dat deze zone geen achtererfgebied is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning gebruikte bouwwerken zijn hier uitgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat de werkelijke afstand van woningen tot de grens van naastliggende percelen c.q. bedrijvigheid minder wordt dan 10 m. Het vastleggen van deze zone dient ter voorkoming van eventuele hinder. Hiermee wordt gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het plan geen belemmering vormt voor omliggende bedrijvigheid. Uit jurisprudentie volgt dat in concrete gevallen, wanneer locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening, een planregeling vergunningvrij bouwen kan inperken. In vergelijkbare situaties (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2020:1408) heeft de Afdeling geoordeeld dat zulke omstandigheden, vanwege zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als het voorkomen van beperkingen van bedrijfsvoering, een dergelijke regeling rechtvaardigen. De systematiek van de regeling in dit bestemmingsplan heeft de Afdeling in voornoemde uitspraak akkoord bevonden.

7.6.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande worden geen belemmeringen verwacht en is nader onderzoek niet benodigd. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) hanteert een vaste afstand van 200 meter, gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute, voor het verantwoordingsgebied. Binnen dit gebied dient de hoogte van het GR inzichtelijk te worden gemaakt. Het invloedsgebied is afhankelijk van de afstand van de 1% letaliteitsgrens van de verschillende stoffen over de transportroute. Voor de meest bepalende stofcategorie GF3 (zoals LPG) is dat 355 meter, gemeten vanaf de as van de transportroute. Binnen het invloedsgebied dient een motivering te worden opgesteld over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht GR wordt, net als in het Bevb, onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het GR.

7.7.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig:

- CO₂ leiding van Ocap Trading B.V.;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de N470 en de rijksweg A12.

Buisleiding

Op de risicokaart is te zien dat ten noorden van het plangebied een CO₂ leiding van Ocap Trading B.V. is gelegen. Het Bevb is van toepassing op CO₂ leidingen. Naar aanleiding van ontwikkelingen nabij dezelfde CO₂ leiding in Zoetermeer is in 2007 door RIVM en TNO uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's en effecten van vrijkomend CO₂ bij leidingbreuk. Hierbij is door het RIVM geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter vanuit het hart van een ondergrondse buisleiding. VROM onderschrijft dit onderzoek en deze conclusie (brief VROM, datum 24-08-2007, kenmerk DGM/EV2007082989). Ook recenter onderzoek aan CO₂ leiding (Tebodin, documentnummer 3413682, 7 april 2014) bevestigt dit. Deze buisleiding vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied. Wel dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van toxische stoffen is afhankelijk van de stofcategorie maximaal 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het verantwoordingsgebied van N470 en de rijksweg A12, maar binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' voor de N470 en de rijksweg A12.

Mogelijkheden tot 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. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen aanwezig zijn.

Door een incident op de weg kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampst 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 in het geval van ammoniak

opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

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. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

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

Risicocommunicatie naar toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract voor een woning kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd 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. Voor de voorlichting kan gebruik gemaakt worden van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" en de website www.rijnmondveilig.nl.

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond heeft laten weten dat er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

7.8 Overige belemmeringen

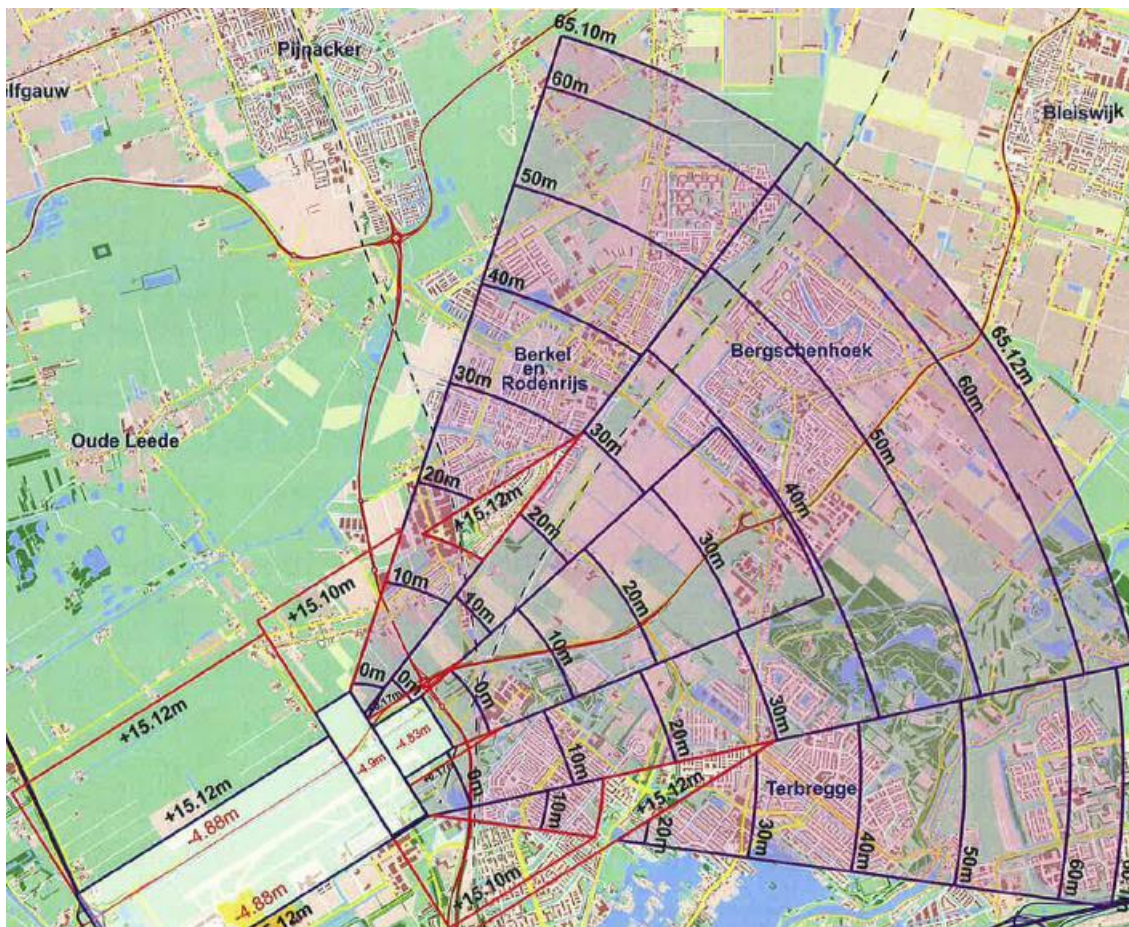
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), 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 (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

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

Het plangebied bevindt zich buiten het toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.4). Het is dan ook niet nodig om in dit bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen.



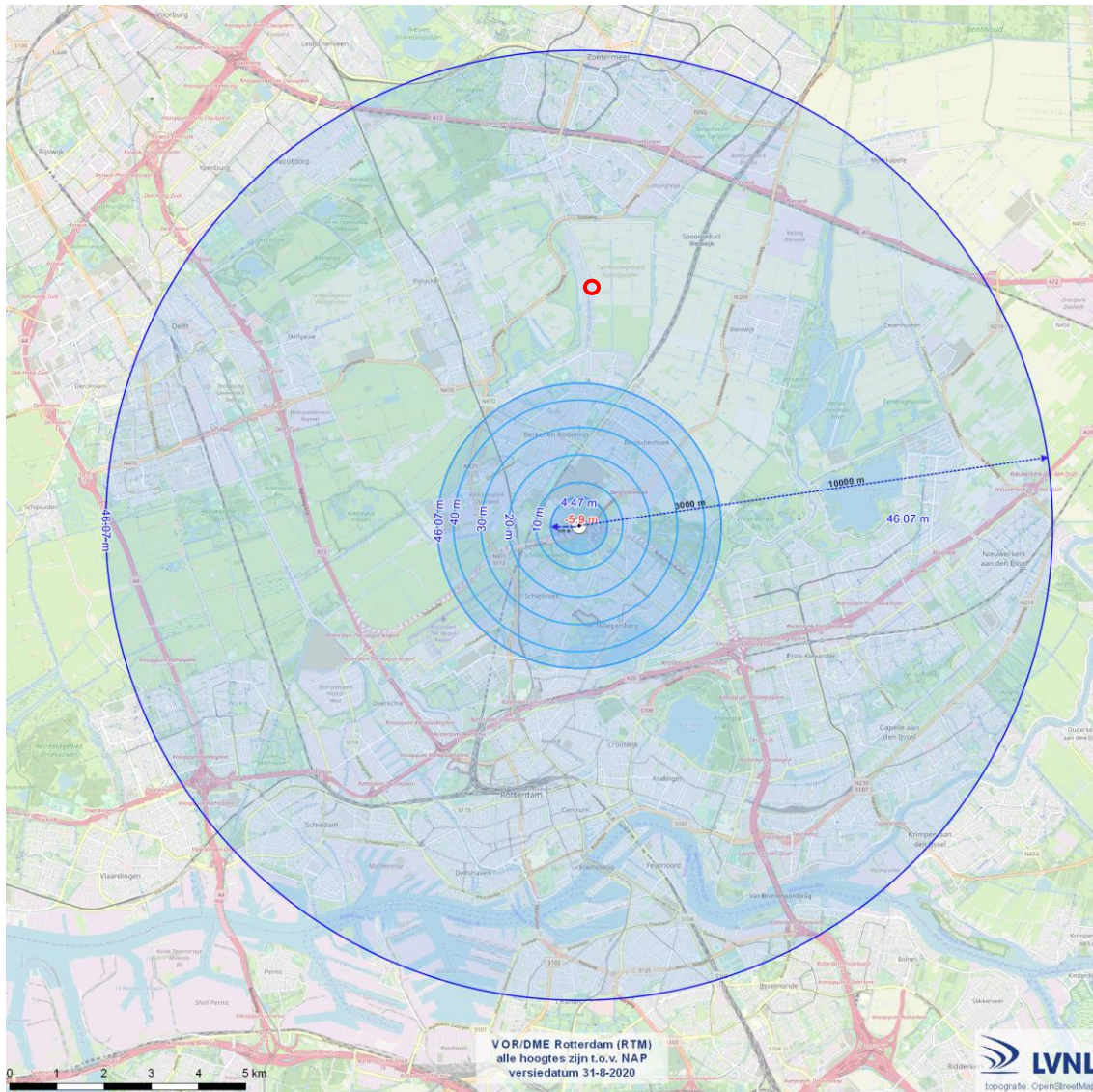
Afbeelding 7.4: toetsingsvlakken ILS 24.

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 46,07 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.5). Het plangebied ligt niet binnen het genoemde toetsingsvlak VOR/DME van 3 km. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.5: toetsingsvlak VOR/DME.

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. Zoals blijkt uit afbeelding 7.6 ligt het plangebied niet binnen een zone waarvoor een toetsingshoogte geldt. Het is daarom niet nodig dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.6: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

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 klimaatconferentie 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 Klimaatpakket 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

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 hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt 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 Klimaatadaptie. 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, klimaatadaptie 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 woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Zo zullen de woningen onder meer zonder gasaansluiting worden gerealiseerd en voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zal in het definitieve ontwerp van de nieuwe woning rekening gehouden worden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid zoals uiteengezet in deze paragraaf.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens 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 die tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling wordt door de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van exploitatieplan is niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt zodoende voldoende gewaarborgd geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen op de locatie van een bestaand kassencomplex. Met het nieuwbouwplan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd door het vervangen van de kassen en het toevoegen van een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving. De ontwikkeling wordt ingepast in het bestaande bebouwingslint, en sluit aan bij de geleidelijke verkleuring van het lint dat door de jaren heen steeds verder is en wordt ingevuld met (kleinschalige) woningbouw. Daarnaast wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente, zoals afgewogen in deze toelichting. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening 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

Door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van (algemene) afwijkings- en wijzigingsregels) wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

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

In dit kader is het vooroverlegbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de verschillende belanghebbende instanties. De ontvangen vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota vooroverleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

Van de DCMR en het Hoogheemraadschap van Delfland is een inhoudelijke overlegreactie ontvangen. De DCMR heeft in haar overlegreactie de milieuaspecten en -onderzoeken beoordeeld. Naar aanleiding daarvan is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai aangevuld. Voor de uitkomsten had dit geen gevolgen. Bij de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek werd geconcludeerd dat nog niet voldoende was aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Na afstemming tussen ABO-Milieuconsult en DCMR is overeengekomen aanvullend een indicatief asbestonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd en in het bestemmingsplan verwerkt. Verder is in de paragraaf van de m.e.r.-beoordeling een tekstuele wijziging doorgevoerd. Voor het overige zijn de milieuaspecten voldoende in het plan uitgewerkt en waren er geen aanpassingen benodigd. Naar aanleiding van de overlegreactie van het hoogheemraadschap, is de waterparagraaf op enkele punten aangevuld.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en/of aanvullingen volgend uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, evenals ambtshalve wijzigingen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en ook via elektronische weg gebeurd. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, het waterschap en belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september tot en met 12 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn belanghebbenden 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), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, die als bijlage 12 bij deze toelichting is opgenomen.

9.3 Vaststellingsfase

De aanpassingen die volgen uit de zienswijzen zijn doorgevoerd. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. 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. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking en kunnen vergunningen worden afgegeven.