

Bestemmingsplan “Noordersingel ten noorden van 58”



Bestemmingsplan “Noordersingel ten noorden van 58”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0216-VAST
Projectnummer: 180207

Planstatus

Datum: 29 juni 2023
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving huidige situatie en plan	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Planbeschrijving	10
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu en omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Omgevingsaspecten	33
4.3	Duurzaamheid	48
5	Juridische toelichting	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Planmethodiek	49
5.3	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	51
6	Economische haalbaarheid	52
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1	Inspraak en overleg	53
7.2	Zienswijzen	53
7.3	Conclusie	53

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Memo quick scan bedrijven en milieuzonering, SAB, 25 juli 2022
Bijlage 2:	Memo quick scan externe veiligheid, SAB, 22 maart 2019
Bijlage 3:	Quick scan natuur, SAB, 22 maart 2019
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, SAB, 25 juli 2022
Bijlage 5:	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, KSP Archeologie, 4 februari 2019
Bijlage 6:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Rouwmaat groep, 2 april 2019

- Bijlage 7: Advies inspraakreacties Van der Voort en Ton Greeve Groen bedrijven en milieuzonering, DCMR Milieudienst Rijnmond, 17 juli 2019
- Bijlage 8: Onderzoek luchtkwaliteit hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen, M+P Oostar, 15 januari 2020
- Bijlage 9: Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen, M+P Oostar, 5 juni 2020
- Bijlage 10: Akoestisch onderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen, M+P Oostar, 9 februari 2021
- Bijlage 11: Memo geluidsberekening nieuwe verkaveling bouwplan naast hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen, M+P Oostar, 6 april 2021
- Bijlage 12: Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen, M+P Oostar, 9 april 2021
- Bijlage 13: Eindsituatie bodemonderzoek, van der Helm milieubeheer, 18 maart 2014
- Bijlage 14: Resultaten grondwateronderzoek (monitoring), van der Helm milieubeheer, 2 september 2019
- Bijlage 15: Advies DCMR bodemonderzoek, Milieudienst Rijnmond, 24 oktober 2019
- Bijlage 16: Stikstofdepositie woningbouw, Milieudienst Rijnmond, 6 december 2019
- Bijlage 17: Nader onderzoek Wet natuurbescherming, SAB, 4 september 2019
- Bijlage 18: M.e.r.-beoordelingsbesluit, college B&W gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022
- Bijlage 19: Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan, gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022
- Bijlage 20: Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Noordersingel ten noorden van 58, april 2023
- Bijlage 21: Onderbouwing zichtlijn, 17 januari 2023
- Bijlage 22: Memo parkeerdruk, 24 januari 2023
- Bijlage 23: Advies van de DCMR Akoestisch onderzoek, 20 april 2023
- Bijlage 24: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, gemeente Lansingerland, 9 mei 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

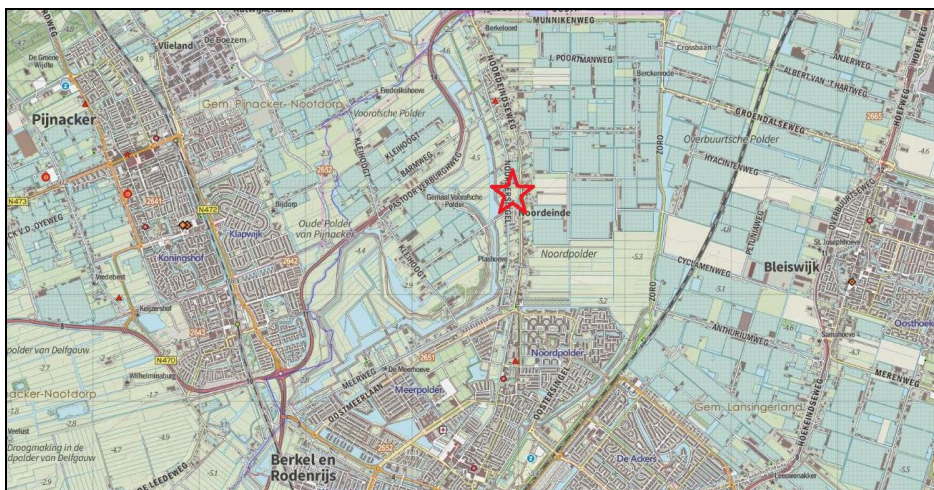
Ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, bevindt zich aan de Noordersingel een onbebouwd terrein waar voorheen een kas gelegen was. De locatie, ten noorden van de Noordersingel 58, wordt in de huidige situatie gebruikt als weidegrond. Het voornemen bestaat om op het perceel woningbouw te plegen. Het college van B&W van de gemeente Lansingerland wil in principe medewerking verlenen aan het plan, waarbij maximaal 12 woningen worden gebouwd.

Het vigerend bestemmingsplan “Lint Noord” bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 31.7) waarbij burgemeester en wethouders ter plaatse van dit wijzigingsgebied overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd zijn het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer'. In dit artikel zijn diverse regels voor de inrichting van het gebied opgenomen. Aangezien uit de inspraak op het voorontwerp wijzigingsplan is gebleken dat de inrichting niet geheel voldoet aan deze wijzigingsregels, zal het plan worden voortgezet als een bestemmingsplan waarbij wel het uitgangspunt van de wijzigingsbevoegdheid wordt gehanteerd. Dat uitgangspunt is dat deze locatie op een markant punt aan het lint ligt, waarbij een van de enclaves tussen de Noordeindseweg en de vaart ligt. Deze enclaves grenzen direct aan de westzijde van de Noordeindseweg en aan de achterzijde loopt de vaart. Hierdoor worden ze in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de westzijde van de Noordeindseweg niet middels bruggen ontsloten. Met de herbestemming van deze locatie dient dit bijzondere element vanaf de Noordersingel dan ook zichtbaar te worden gemaakt door aan de zuidzijde van de locatie een ruimte open te houden, waardoor de insteek van de dijk ervaarbaar wordt. Daarbij dient de hoofdbebouwing op de Noordersingel of de Noordeindseweg te zijn georiënteerd, zodanig dat daartussen geen derde rij hoofdgebouwen wordt gebouwd, de zogenaamde tweedelijns bebouwing. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

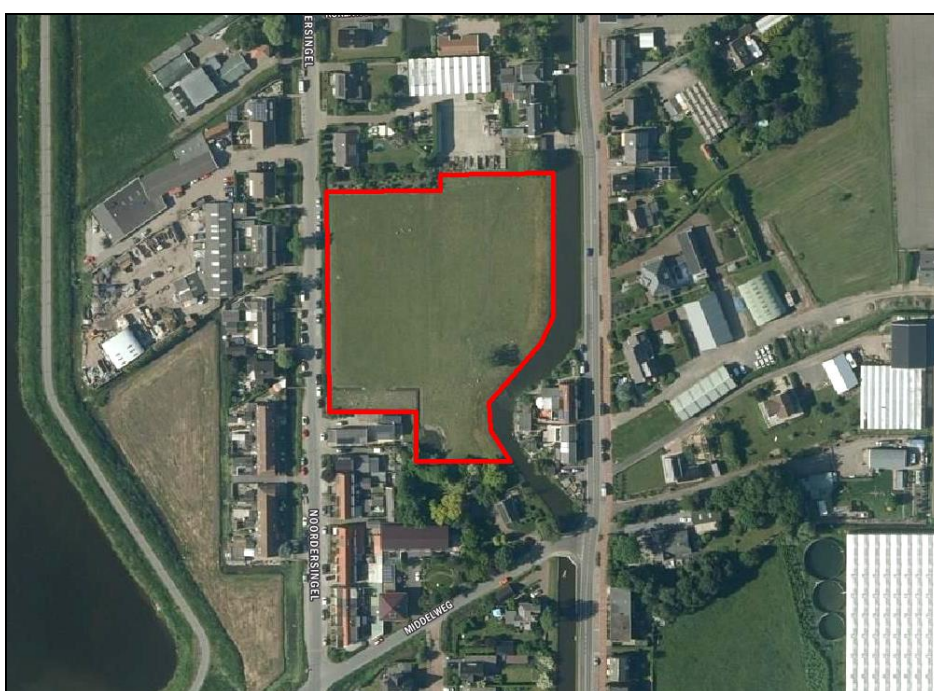
1.2 Ligging plangebied

Zoals gesteld bevindt het plangebied zich aan de Noordersingel, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs. Het perceel ligt aan westelijke en oostelijke zijde ingeklemd tussen de Noordersingel en de Noordeindsevaart. Aan de noordzijde bevinden zich voornamelijk woningen en een bedrijfsperceel. Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich een aantal woningen.

In onderstaande afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode ster) bron: opentopo.nl



Ligging plangebied: rood gearceerd (bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB)

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achter-

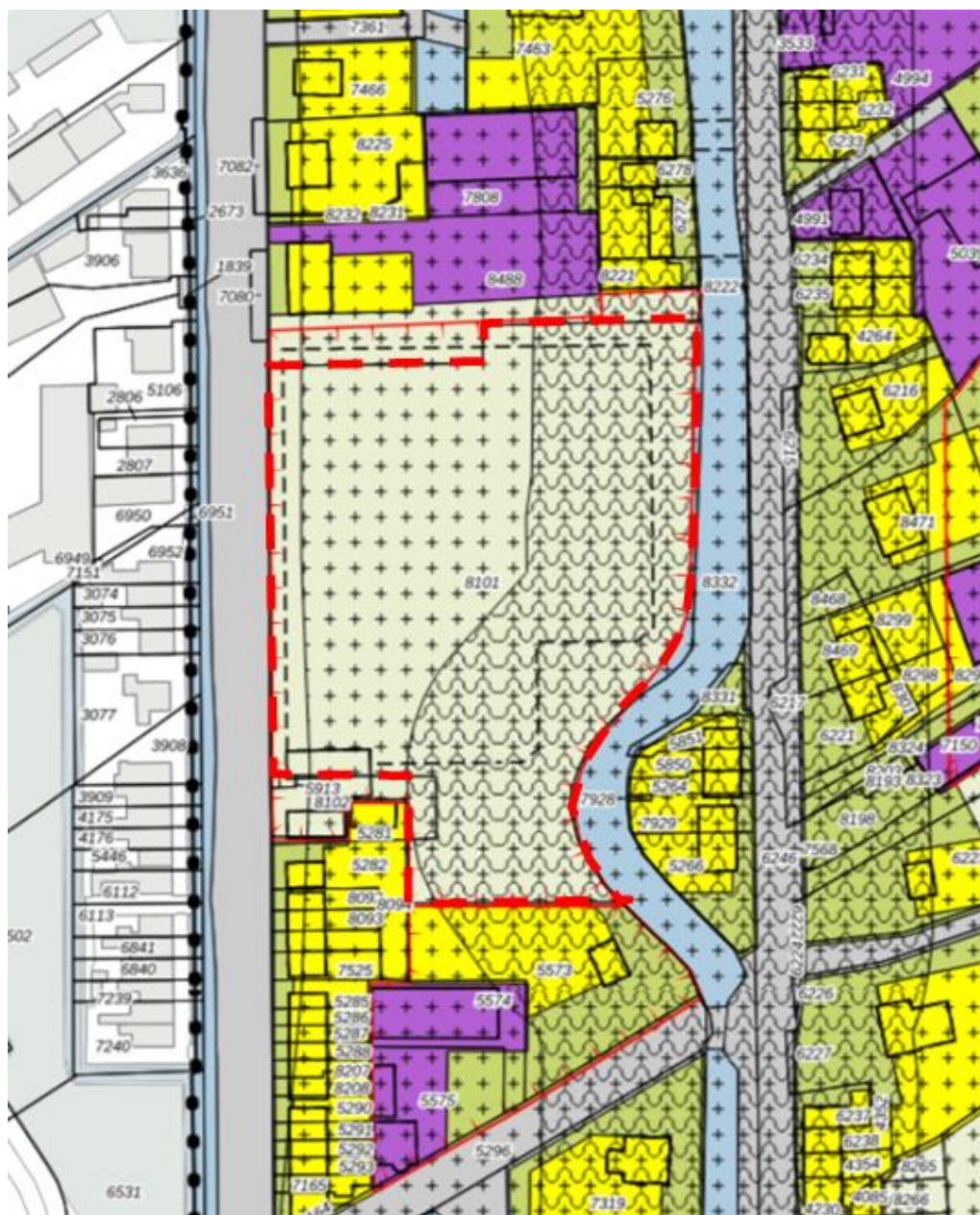
gronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Op basis van de conclusie uit de inspraak wordt het voorontwerpwijzigingsplan voortgezet als een (ontwerp)bestemmingsplan. In een aantal bijlagen bij de toelichting is nog uitgegaan van de verkaveling en het aantal van 13 woningen uit het voorontwerpwijzigingsplan. Hierdoor is de tekst wat dat betreft soms verouderd. Ook geldt dat voor de gebruikte afbeeldingen. Dit doet echter niets af aan de resultaten c.q. de relevantie van deze bijlagen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "[Lint Noord](#)". Dit plan is op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Lansingerland vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt hierbij de functieaanduiding 'kas'. In het zuidelijke deel van het gebied liggen buiten de functieaanduiding 'kas' een tweetal bouwvlakken. Voor de bouwvlakken geldt een maatvoering met een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.

Over het oostelijke deel van het gebied ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tot slot is voor het bijna het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van toepassing.



Vigerend bestemmingsplan met plangebied (rode stippellijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB)

De enkelbestemming 'Agrarisch' staat ter plaatse agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten en glastuinbouwbedrijven c.q. glastuinbouwbedrijvigheid met uitzondering van intensieve veehouderijen toe. Tevens zijn de gronden bestemd voor agrarisch landschapsbeheer, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en verkoop van producten uit eigen bedrijf. Ten slotte zijn diverse daarbij behorende voorzieningen volgens de regels van het bestemmingsplan toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kas' zijn de gronden tevens bestemd voor een kas. Op de overige twee bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd. De bebouwing aan de eerdergenoemde maximale bouwhoogte en goothoogte te voldoen.

Naast de agrarische bestemming geldt ter plaatse ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze bestemming is gericht op behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Volgens de regels is uitsluitend bebouwing toegestaan die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m².

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor een waterkering en de waterhuishouding. Tevens geldt voor het gebied een maximale bouwhoogte van 1 m. Het bevoegd gezag kan hier onder bepaalde voorwaarden van afwijken.

Voor het gehele plangebied geldt ten slotte de aanduiding '[wro-zone wijzigingsgebied 5](#)'. In artikel 31.7 van het vigerende bestemmingsplan is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, zijn bevoegd het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water', 'Groen' en/of 'Verkeer'. Wel zijn in dit artikel onder sub a t/m s diverse regels voor de inrichting van het gebied opgenomen. In paragraaf 2.2.8 zal aan deze voorwaarden worden getoetst.

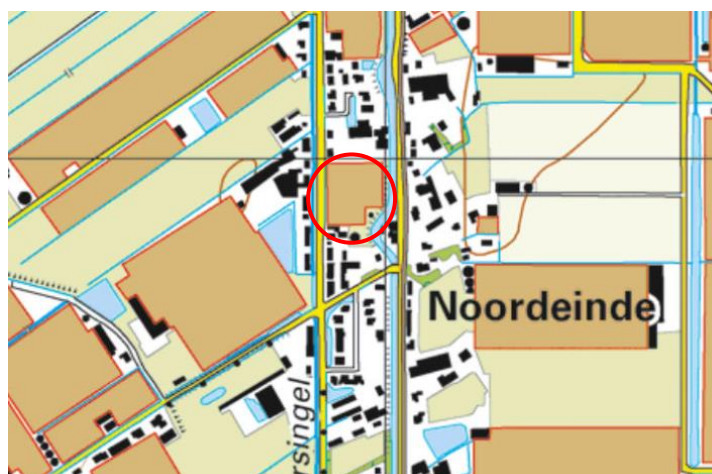
Aangezien de regels, noch de wijzigingsregels in artikel 31.7 van het vigerende bestemmingsplan "Lint Noord" toereikend zijn om de beoogde woningbouw mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Huidige situatie

Ten noorden van de Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs bevindt zich een locatie die voorheen vrijwel geheel bebouwd was met een tuinbouwkas. Deze tuinbouwkas is inmiddels gesloopt in het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie met woningen, waarmee de locatie inmiddels geheel onbebouwd is. Het betreft open grasland waarop momenteel vee (schapen) graast. In de zuidelijke hoek van het plangebied bevindt zich een vijver.

Onderstaande (lucht-)foto's geven een recente weergave van het plangebied en omgeving.



Topografische kaart ca. 2010 waarop de tuinbouwkas nog staat aangeduid



Luchtfoto huidige situatie (plangebied omkaderd). (bron: maps.google.nl, bewerking: SAB)

Bestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58"

Toelichting

Vastgesteld



*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Noordersingel, noordwestelijke hoek plangebied
(Bron: Google Maps).*



*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Noordersingel, zuidwestelijke hoek plangebied
(Bron: Google Maps).*



*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Noordeindsweg, noordoostelijke hoek plangebied
(Bron: Google Maps).*

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling van de locatie is aangesloten bij de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de wijzigingsbevoegdheid die voor deze locatie is opgenomen in bestemmingsplan "[Lint Noord](#)".

De locatie Noordersingel ten noorden van 58 omvat ruim 1 hectare en ligt op een markant punt aan het lint, waarbij een van de enclaves tussen de Noordeindseweg en de vaart ligt. Deze enclaves grenzen direct aan de westzijde van de Noordeindseweg en aan de achterzijde loopt de vaart.

Hierdoor worden ze in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de westzijde van de Noordeindseweg niet middels bruggen ontsloten. De bebouwing met de kas, die nauwelijks levensvatbaar is voor de toekomst, zorgt er nu voor dat dit bijzondere element vanaf de Noordersingel nauwelijks zichtbaar is. Bij een 'Ruimte voor Ruimte' benadering voor het perceel kan de kas ingewisseld worden voor nieuwe bebouwing. Een grote potentie is er in gelegen om hier een relatie te leggen tussen beide linten waarbij het landschap van de instekende dijk duidelijk zichtbaar wordt.

De zichtbaarheid van de enclave aan de Noordeindseweg kan met de herontwikkeling van dit perceel verbeteren. Aan de zuidzijde van de locatie dient een ruimte opengehouden te worden waarbij de openheid ruimte biedt om de insteek van de dijk ervaarbaar te maken. Dit heeft tot gevolg dat grofweg de noordelijke helft van de kavel bebouwd kan worden. Ter plaatse van de zichtlijn is ruimte voor de ontsluiting, parkeren, waterberging, groen en speelvoorzieningen. Dit alles dient ontworpen te worden met een landschappelijke uitstraling en veel openheid. De noordelijke helft aan de Noordersingel en de Noordeindseweg zou bebouwd kunnen worden met woningen. Omdat dit deelgebied al behoorlijk dicht bebouwd is, zijn de volgende voorwaarden van belang:

- de wand aan de Noordersingel is voor ten hoogste 70% bebouwd, waarbij de gevellengte ten hoogste 30 meter is, de afstand tussen de bouwvlakken is ten minste 6 meter;
- aan de zijde van de Noordeindseweg bedraagt de aaneengesloten gevellengte niet meer dan 18 meter, met tussen de bouwvlakken minimaal 6 meter open ruimte;
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de Noordersingel of de Noordeindseweg, er is geen tweedelijns bewoning, wel is voor de hoofdgebouwen aan de Noordeindseweg ontsluiting aan de achterzijde mogelijk;
- de bouwvlakken dienen een variatie in architectuur te herbergen.

2.2.2 Planuitwerking

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie is het plan uitgewerkt. Binnen het plan wordt de locatie herontwikkeld met maximaal 12 woningen. Hiervan staan er 9 aan de zijde van de Noordersingel; een twee-onder-één-kapper en een rijtje van 7 in een 'boerderijgebouw' dat eveneens aan de zijde van de Noordersingel staat. De overige drie woningen worden georiënteerd op de Noordseindsevaart en –weg. Het betreffen vrijstaande woningen op ruime percelen.

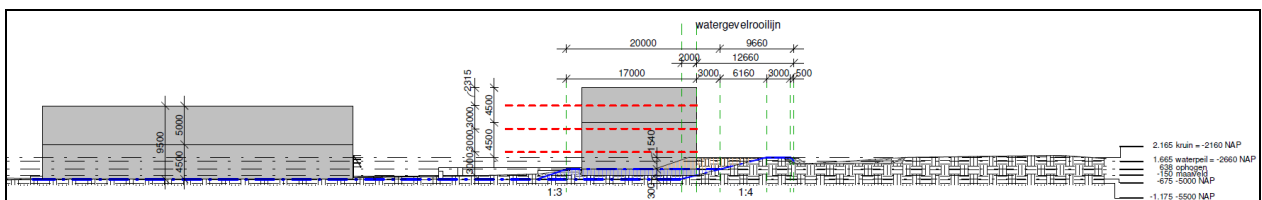
De woningen worden alle ontsloten via een nieuwe toegangsweg die aansluit op de Noordersingel; deze komt uit op het gezamenlijke centraal gelegen boerenerf. Ook wordt een kleine brug gemaakt aan de zijde van de Noordersingel om de woningen aan de voorzijde te voet te kunnen bereiken.

Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gevrijwaard van bebouwing; hier is ruimte voor groen en water. Er is ruimte voor vervangend oppervlaktewater met natuurvriendelijke oevers.

Ook in het noordelijk deel van het plangebied komt geen bebouwing vanwege de benodigde afstand tot het bedrijf dat ten noorden van het plangebied ligt.



Globale verkaveling en inrichting (Bron: oosterlaan | architectuur & vormgeving)



Doorsnede van het plan (Bron: oosterlaan | architectuur & vormgeving)

Bestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58"
Toelichting
Vastgesteld

2.2.3 Beeldkwaliteit

De volgende uitgangspunten qua beeldkwaliteit zijn op het plan van toepassing:

- De erfscheidingen zullen een groen karakter hebben.
- Er wordt een gezamenlijke groenvoorziening gerealiseerd.
- De nieuw te realiseren waterpartij wordt uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers.
- De centrale toegangsweg naar het gezamenlijke erf wordt begeleid door knotwilgen.
- Er worden verschillende type bestrating toegepast: formelere bestrating op de toegangsweg en een halfverharding op het erf, bij de schuurwoningen en de wandelpaden.
- Voor voetgangers wordt een kleine brug gemaakt vanaf de Noordersingel om de woningen aan de voorzijde te bereiken te voet.
- De schuurwoningen krijgen een gemeenschappelijke achtertuin met alleen de eerste paar meter een mogelijkheid voor het plaatsen van groene hagen. Er worden geen bergingen in deze achtertuinen gerealiseerd.
- Aan de voorzijde van de schuurwoningen benadrukken leibomen de lengte van de schuurwoningen en de zichtlijn vanuit de Noordersingel naar het boerenerv.

2.2.4 Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten die bij dit plan worden toegepast zijn uitgewerkt in navolgende tabel.

Focusthema Energie			
Subthema	Indicator	Fase 1	Fase 2
Energieprestatie	Tot 2020: EPC Na 2020: BENG	Tenminste 25% lager dan het vigerend bouwbesluit	Nul op de meter volgens definitie RVO (incl. prestatiegarantie voor 10 jaar)
Gasloos		100%	100%
Duurzame energie		straatverlichting o.b.v. zonne-energie	straatverlichting o.b.v. zonne-energie
Focusthema Circulaire grondstoffen			
Subthema	Indicator	Fase 1	Fase 2
Milieu Prestatie Gebouw	Milieu Prestatie Gebouwen	10% scherper dan vigerend bouwbesluit	>10% scherper dan vigerend bouwbesluit
GPR Gebouw		score 8,0	score 8,0
Materialenpaspoort		vereist	vereist
Focusthema Klimaatadaptatie			
Subthema	Indicator	Fase 1	Fase 2
Vasthouden regenwater		(slimme) regenton bij woningen	(slimme) regenton bij woningen
		halfverharding in mandelig gebied, m.u.v. toegangsweg over dijk	halfverharding in mandelig gebied, m.u.v. toegangsweg over dijk
Groen in het gebied		groene erfafscheidingen bij woningen	groene erfafscheidingen bij woningen
		groene daken op bijgebouwen	groene daken op bijgebouwen
		gebiedseigen beplanting in mandelig gebied	gebiedseigen beplanting in mandelig gebied

		28% (openbaar) groen in mandelig gebied + ecologisch beheer	28% (openbaar) groen in mandelig gebied + ecologisch beheer
Water in het gebied		>8% van het gebied is open water	>8% van het gebied is open water
		aanleg natuurvriendelijke oevers: 1 type Plasberm en 1 type Drasberm met bloemrijke oevers, met een droogtalud van 1:6 volgens de 'Algemene Regels Natuurvriendelijke Oevers' van het Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 6-7-2010 (zie bijlage 7 bij de overeenkomst voor de locatie)	aanleg natuurvriendelijke oevers: 1 type Plasberm en 1 type Drasberm met bloemrijke oevers, met een droogtalud van 1:6 volgens de 'Algemene Regels Natuurvriendelijke Oevers' van het Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 6-7-2010 (zie bijlage 7 bij de overeenkomst voor de locatie)
Hoogteverschil vloerpeil en maaiveld		2 cm	2 cm

2.2.5 Uitgangspunten groen en water

Voor het groengebied is het streefbeeld een bloemrijk-gras vegetatie. Dit is een soort- en bloemrijk stuk gras en vormt een leefgebied voor tal van planten- en diersoorten en is van belang voor insecten, vlinders en dieren zoals bijvoorbeeld de rugstreeppad en ringslang.

Hier passen de volgende beheer-en onderhoudsmaatregelen bij:

- Sinusbeheer: gebied maaien in twee beurten.
- Maai beurten afstemmen op flora en fauna: 1e beurt tot 2 weken na 15 juni en 2e beurt tot 2 weken na 1 oktober.
- Maaisel minimaal 3 dagen laten liggen.
- Maaisel afvoeren voor verschralling.
- Vermijd zware machines. Ze verdichten en beschadigende bodem en doden insecten.

Voor het oeverbeheer is het streefbeeld voor de vegetatie in de droge zone bestaat uit gras, kruidachtige-en oeverbeplanting en in de natte zone uit oever en waterplanten.

Kwaliteitseisen die voor de oever zijn:

- De breedte van de oeverzone is maximaal 2 meter vanuit de waterlijn.
- Minimaal 20% open water tussen de begroeiing in de natte oever.

Hier passen de volgende beheer-en onderhoudsmaatregelen bij:

- 1x per 2 à 3 jaar de vegetatie maaien.
- Jaarlijks 50% van de vegetatie per beurt maaien.
- Maaisel laten liggen en na 2 à 3 dagen weghalen.

3 Beleidskader

Onderhavig initiatief wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie [NOVI] biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor de ontwikkeling van een sterke en gezonde regio door te voorzien in woningvraag. Daarnaast wordt er in het plan rekening gehouden met de identiteit en kenmerken van de regio onder andere door middel van het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Voorliggend plan is dus in lijn met het NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofd-

spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bij de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Vorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Behoefte

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van maximaal 12 woningen mogelijk. Kwantitatief voorziet het plan in een actuele regionale behoefte die regionaal is afgestemd. Zodoende past het plan binnen de behoefte-raming. Kwalitatief voorziet het plan in een gevarieerd programma met vrijstaande woningen een twee of drie-onder-één-kapper en een rijtje van zeven woningen, waaronder 3 starterswoningen (goedkopere woning tot € 254.000, - VON (prijspeil 2021)).

Het plan voorziet derhalve in een gevarieerd aanbod van zowel dure als goedkopere koopwoningen. Dit sluit aan bij één van de doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Lansingerland, waarbij onder andere extra aandacht is voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen. Voorts is het plan aan te merken als dorps woonmilieu en krijgt het gebied een landelijk karakter, onder andere door het vele groen dat is voorzien in de toekomstige woonbuurt. Gelet op het bovenstaande voorziet onderhavig plan in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Inbreidingslocatie

Het plangebied betreft een locatie binnen het bestaande stedelijk gebied. Een voormalig agrarisch bedrijfsterrein wordt ingevuld met woningbouw. Door te kiezen voor inbreiding gaat er geen schaarse grond buiten het bestaand stedelijk gebied verloren. Tevens zorgt voorliggend plan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waardoor eveneens de levendigheid van het gebied wordt verbeterd. Derhalve is het plan in lijn met doel van de ladder; namelijk het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied, in dit geval door herontwikkeling.

3.1.4 Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

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

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. In het kader van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wenst de provincie woningbouw te realiseren in combinatie met onder meer natuurinclusieve maatregelen. Ten aanzien van de ambitie energievernieuwing wordt in de provinciale Omgevingsvisie gesteld dat Zuid-Holland op dit moment een van de meest energie intensieve regio's van Europa is. Daarom wenst de provincie haar energieaanpak te vernieuwen. Dit doet de provincie bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. Deze nevenschikbare ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio

voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voldaan aan de ambities voor zover die relevant zijn. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twaalf woningen en doet dit met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Het betreft een binnenstedelijke locatie, waarbij de aard en schaal van het plan aansluiten op het karakter van de aangrenzende gebieden. Door het realiseren van woningen te combineren met de implementatie van natuurinclusieve maatregelen, wordt een gezonde en veilige leefomgeving beschermd en bevorderd. Deze natuurinclusiviteit komt onder andere tot uitdrukking door middel van het aanleggen van een nieuwe waterpartij, groene erfafscheidingen en een gezamenlijke groenvoorziening. Bovendien zijn er verschillende duurzaamheidsaspecten die bij dit plan worden toegepast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in paragraaf 2.2.4. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening bevat de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening van de provincie is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen een provinciaal belang zoals te zien is op de provinciale ruimtelijke kwaliteitskaart. In algemene zin geldt dat een plan een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, dat wordt ingevuld met woningbouw. De ontwikkeling van de locatie verhoogt de toekomstbestendigheid van het perceel en draagt zodoende bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het voorliggend plan voorziet in maximaal twaalf woningen, met een gevarieerd aanbod van zowel dure als goedkopere koopwoningen. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit van de aangrenzende gebieden. Het plan voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van de locatie.

3.2.3 Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel (tuinbouwkas) tot een woonlocatie. Wat betreft duurzaamheid kan worden gesteld dat hiervoor veel aandacht is geweest, verwezen kan worden naar de passage over duurzaamheid in paragraaf 2.2.5.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan aansluit bij het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond

Op 24 februari 2022 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland richt zich met deze versie van de Omgevingsvisie op het jaar 2040. De gemeente ziet tal van trends en ontwikkelingen op zich afkomen die de kwaliteiten bedreigen en/of een kans bieden kwaliteiten te versterken.

De opgaven die hieruit naar voren komen, zijn ondergebracht in zeven thema's:

- 1 Gezonde en veilige samenleving
- 2 Wonen
- 3 Kwaliteit van de leefomgeving
- 4 Mobiliteit
- 5 Horti Science
- 6 Economie
- 7 Duurzaamheid

De Omgevingsvisie richt zich op drie pijlers. Iedere pijler beschrijft belangrijke ambities voor de hele gemeente. Deze pijlers zijn:

- 'Verbonden in de Metropool'
- 'Vindingrijk en ondernemend'
- 'Gezond samen leven'

De locatie van het plangebied is op de omgevingsvisiekaart aangewezen als 'Linten en buurtschappen'. Aangezien vanuit historisch perspectief in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in een eventuele toekomstige situatie ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden. Binnen deze functies is ruimte voor initiatieven, zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt. 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. In sommige linten is de oorspronkelijke structuur nog (deels) intact. Daarbij 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.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een voormalige tuinbouwkas op deze locatie. De beoogde woningen op deze locatie zijn beter passend bij het karakter van het lint dan deze tuinbouwkas. De hoofdgebouwen voegen zich in het bestaande lint en worden georiënteerd op de Noordersingel en op de Noordeindsevaart en -weg. De ontwikkeling is kleinschalig en houdt rekening met het karakter van het lint, mede door het creëren van doorzichten. Hiermee draagt deze transformatie bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.1.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het project voorziet in de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie (tuinbouwkas) naar een woonbestemming. Hierbij worden maximaal 12 woningen gebouwd. Hiermee is het project qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het project worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit project plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig, waardoor het project om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Het college van Burgemeester en Wethouders zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit¹ nemen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage 18 bij de toelichting opgenomen.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

¹ M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, College B&W gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Volgens de VNG-publicatie zijn deze omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting te vergelijken met een stiltegebied of een natuurgebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie). Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd². Deze is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste resultaten uit de toets besproken.

Gemengd gebied

De ontwikkellocatie ligt ten noorden van de Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs. In de omgeving zijn woonfuncties gelegen, met veelal achter deze woningen diverse bedrijven. De omgeving van het plangebied kent een divers karakter. Tevens maakt het deel uit van een bebouwingslint. Een lint wordt in de VNG-publicatie specifiek genoemd als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

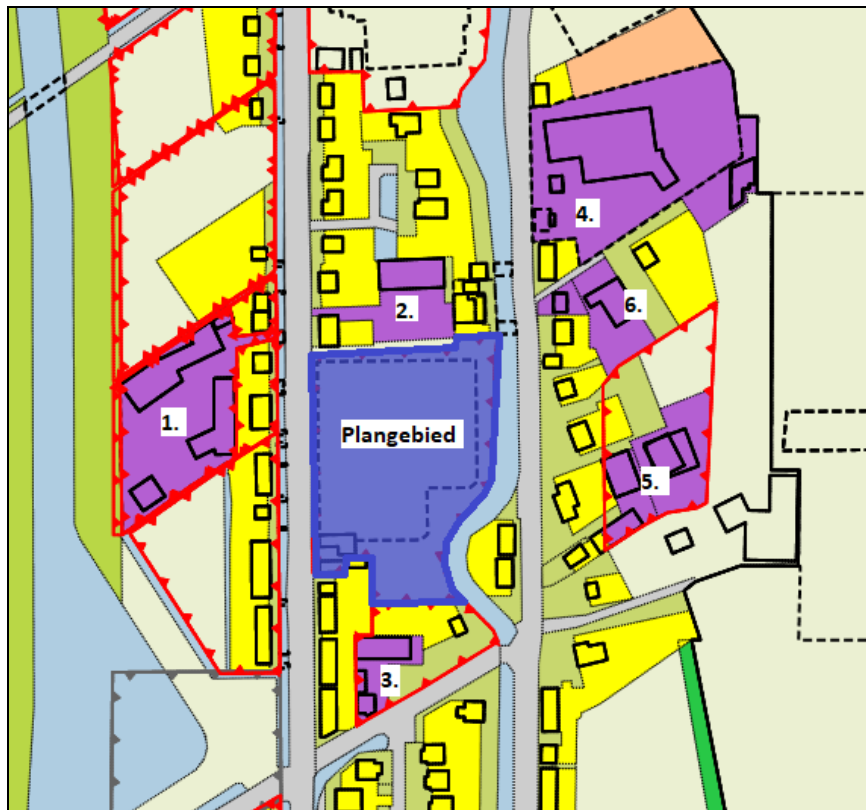
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

Hinder uit de omgeving van het plangebied

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieugevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie diverse (hindergevende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer. Vervolgens zullen eerst de planologische mogelijkheden worden bekeken en wanneer nodig zal de situatie feitelijk worden afgewogen,

² Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, SAB, kenmerk 180207, 25 juli 2022.

waarbij de verschillende functies nader worden beschreven en er getoetst wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (Bron: pdokviewer.nl, bewerking: SAB).

Bedrijven

Bedrijven (paars)

Aan alle zijde van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Deze bedrijven zijn aan de hand van de aldaar geldende situatie geïnventariseerd. Hierbij is de maximale toegestane milieucategorie onderzocht.

Voor het bedrijf gelegen bij nummer 1 geldt dat er een groothandel en opslag behorende tot milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Voor een periode van maximaal 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan "Groenzoom" (oktober 2019) is ook het inzamelen, scheiden en afvoeren van bedrijfsafval en een groothandel en opslag van zand en grond toegestaan op het perceel. De maximale richtafstand in een gemengd gebied is 200 meter voor dit bedrijf.

Het bedrijf bij nummer 2 valt in de bedrijfssubgroep 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw, plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, bedrijfsoppervlak > 500 m²'. Deze bedrijfssubgroep valt in milieucategorie 3.1 met een maximale richtafstand in een gemengd gebied van 30 meter. De richtafstanden worden aangehouden vanaf de grens van het bedrijf, zoals die in de melding in het kader van het Activiteitenbesluit op 19 januari 2011 is vastgelegd.

Voor de overige bedrijven geldt dat maximaal milieucategorie 2 planologisch is toegestaan. Dit betekent dat voor deze bedrijven een richtafstand van maximaal 10 meter in gemengd gebied geldt. In de navolgende tabel zijn de in de afbeelding genummerde bedrijfslocaties weergegeven.

Nummer kaart	Afstand tot plangebied
1.	20 m
2.	0 m
3.	18 m
4.	55 m
5.	60 m
6.	25 m

Uit het voorgaande blijkt dat bedrijfslocatie nummer 2 op een kleinere afstand dan 30 meter van het plangebied ligt. Uit de hiervoor geïnterviewde richtafstanden blijkt dat de richtafstand van bedrijfslocatie nummer 2 over het plangebied heen valt maar buiten de woonbestemming.

Verder geldt dat ter plaatse van bedrijfslocatie 1 wel sprake is van een afstand die ruim genoeg is, maar van deze locatie is bekend dat zich hier momenteel ook een zwaardere bedrijf bevindt.

Voor de overige bedrijven in de omgeving geldt dit niet, een nader onderzoek naar deze bedrijven wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De bedrijfslocaties 1 en 2 komen hierna nader aan de orde.

Bedrijfslocatie 1

Op de bedrijfslocatie aangeduid met '1' bevindt zich onder andere het bedrijf Noordersingel 127a. Hiervoor geldt dat hier, in samenhang met wat hiervoor over is gezegd, een categorie 2 bedrijf toegestaan is. Onderhavig plan ligt ruim buiten de indicatieve zone van een categorie 2 bedrijf. Er zijn echter tijdelijk activiteiten (voor een periode van maximaal 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan (oktober 2019)) van het bedrijf toegestaan met een hogere hindercategorie. Ten behoeve van deze activiteiten is een tijdelijke (geluids)afscherming gerealiseerd, waarmee bij de bestaande woningen voldaan kan worden aan de normen. In het akoestisch onderzoek ten behoeve van deze afscherming is ook de geluidsbelasting van het plangebied beoordeeld (zie ook het advies van DCMR³ dat als bijlage 15 bij de toelichting is gevoegd). Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf ook voor de nieuwe woningen binnen dit plangebied aan de geluidgrenswaarden kan voldoen met de extra afscherming.

Zowel in de bestaande, tijdelijke situatie, als in de toekomstige situatie wordt het bedrijf dus niet in haar bedrijfsvoering beperkt door de nieuwe woningen. Vice versa wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen door het bedrijf niet nadelig beïnvloed.

Bedrijfslocatie 2

Op bedrijfslocatie 2 aan de Noordersingel 58a bevindt zich hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen.

³ Advies Bedrijven en Milieuzonering, Noordersingel ten noorden van 58, DCMR, kenmerk 9999129491_9999630720, 17 juli 2019.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Noordersingel 58a	Hoveniers- bedrijf	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	10	0	30	10

Een richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Hierbij is niet de grens van de bestemming 'Bedrijf' uit het bestemmingsplan "Lint Noord" aangehouden, aangezien deze is bepaald op basis van verouderde gegevens, maar is de grens aangehouden zoals die in de melding in het kader van het Activiteitenbesluit op 19 januari 2011 is vastgelegd. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat de afstand van de gevel van de dichtstbijzijnde woning (het gevoelige object) tot het bedrijfsperceel 30 meter bedraagt.

De eerder geplande woningen binnen de 30 m zone die in onderstaande afbeelding staan, zijn komen te vervallen. De richtafstand van het hoveniersbedrijf aan de Noordersingel 58a reikt daardoor niet tot de woningen waardoor er voldaan wordt aan de richtafstand.



*Afstand dichtstbijzijnde woning bouwplan tot bedrijfsperceel (paars)
In blauw de vervallen woningen binnen de 30 m zone van het bedrijf.*

Mogelijkheden om af te wijken van de richtafstand

Er heeft nader onderzoek plaatsgevonden om te kijken of de verkaveling uit het voorontwerpplan met kleinere afstanden tot het bedrijf gehanteerd kon worden in relatie met eventueel te nemen maatregelen. Uitgangspunt daarbij was dat de bedrijfsbelangen niet beperkt zouden worden en of aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen kan worden voldaan. De onderzoeken zijn verricht door M+P raadgevende ingenieurs BV. Op 11 december 2019 is samen met de eigenaar de bedrijfssituatie besproken. Op basis hiervan zijn drie rapporten uitgebracht:

- Onderzoek luchtkwaliteit hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 15 januari 2020,
- Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 5 juni 2020, en
- Akoestisch onderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 9 februari 2021.

Alleen het aspect luchtkwaliteit leverde geen belemmeringen voor de beoogde verkaveling in het voorontwerpplan. De geur- en geluidonderzoeken gaven aanleiding om

de verkaveling aan te passen waarbij rekening is gehouden met de richtafstand van 30 m.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De onderzoeken voor geluid en geur zijn geactualiseerd aan de hand van de nieuwe verkaveling (Geluidsberekening nieuwe verkaveling bouwplan naast hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen te Berkel en Rodenrijs, 6 april 2021 en Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs, 9 april 2021). Uit de actualisatie blijkt dat enkele woningen buiten de 30 m contour nog wel een iets hogere geluidsbelasting als gevolg van piekgeluiden van het bedrijf kunnen ondervinden, maar deze minimale overschrijding wordt aanvaardbaar geacht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op alle gevels van de beoogde woningen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Alleen de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) worden bij drie woningen in zowel de dag- als de avondperiode overschreden op de eerste en tweede etage. Op de begane grond en dus in de tuinen bij de woningen vindt geen overschrijding plaats. Er is dus sprake van een geluidluwe buitenruimte bij de woningen. Daarnaast is de geluidwering van de woningen op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Deze geluidwering zorgt ervoor dat het geluidniveau in de woningen voldoet aan de normaal gehanteerde eis uit het Activiteitenbesluit voor het binnenniveau van de geluidspieken.

Bij de beoogde woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bedrijf ook niet beperkt in zijn bedrijfsvoering, aangezien het toch al rekening moet houden met bestaande woningen.

Ook met betrekking tot de geurconcentraties is naar ons oordeel sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau en woon- en leefklimaat. Wij lichten dit toe. Het uitgangspunt is dat nieuwe geurhinder dient te worden voorkomen door een nieuwe woonlocatie op een zodanige afstand te plannen van een geurbron dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van hinder te verwachten is. Gezien de behoefte aan woningen groot is, de richtafstand tot het bedrijf gehanteerd wordt, de geurconcentratie op bestaande woningen ook al boven de hindergrens (= streefwaarde) ligt en er geen klachten bekend zijn, is een afweging gemaakt of er sprake is van een aanvaardbare mate van geurhinder.

Het afwegingsgebied voor het aanvaardbaar geurhinderniveau bevindt zich tussen de hindergrens (= streefwaarde) en de ernstige hindergrens. Voor de beoogde woningen, die onder type 1 vallen, zijn dat respectievelijk 0,5 en 4,8 ouE/m³. Voor de bepaling van de hindergrenzen kunnen in ieder geval de volgende objectieve hulpmiddelen worden gebruikt: klachtenregistratie/-analyse en hedonische waarden. In het geval van het hoveniersbedrijf zijn er geen klachten bekend. De hedonische waarde van de geur is H=-2 (op een schaal van H=0 tot -4) en valt daarmee tussen neutraal (H=0) en uiterst onaangenaam (H=-4). Alle woningen liggen tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens. De concentratie ligt tussen de 0,8 en 1,7 ouE/m³. Dit betekent dat er wel eens geur waarneembaar zal zijn die door sommigen als hinderlijk wordt ervaren.

Conclusie

Het voornemen bestaat om ten noorden van Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs woningbouw te ontwikkelen. Gelet op het onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de afstand tussen de woningen en alle bedrijven voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De omliggende bedrijven worden niet geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Er is in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Noordeindseweg bedraagt maximaal 57 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 4);
- 2 De geluidbelasting vanwege de Middelweg (buiten de bebouwde kom, wegvak met zone) bedraagt maximaal 29 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De geluidsbelasting vanwege de gehele Middelweg bedraagt maximaal 32 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). Dit is ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde.
- 3 De geluidbelasting vanwege de Noordersingel bedraagt maximaal 46 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde.
- 4 Voor de Noordeindseweg is onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen verricht. Dit onderzoek wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en verkeerskundig, stedenbouwkundig en landschappelijk niet wenselijk zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd voor 4 woningen, waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.
- 5 De woningen hebben een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte en liggen in een groene omgeving.
- 6 Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 57 dB voor de Noordeindseweg.
- 7 Omdat de Noordersingel een 30 km/uur weg is en geen geluidszone heeft, hoeft voor deze weg geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Noordersingel ten noorden van 58 Berkel en Rodenrijs, SAB, projectnummer 180207, 25 juli 2022.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Tegelijk met de procedure van dit bestemmingsplan is een hogere waarden-procedure gevoerd. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder⁵ inzake het bestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58" te Berkel en Rodenrijs is als bijlage 24 bij de toelichting opgenomen.

4.1.4 Bodem

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2014 door Van der Helm bodemonderzoek⁶ en in 2019 door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bodem- en asbestonderzoek⁷ uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 6 en 13 bij deze toelichting gevoegd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- plaatselijk zijn licht tot matige bijmengingen aan kolen of baksteen aangetroffen;
- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie, DDD en/of hexachloorbenzeen aangetroffen;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PCB en molybdeen aangetroffen;
- in één grondwatermonster zijn sterk verhoogde gehalten aan nikkel, kobalt en zink aangetroffen. In de overige grondwatermonsters ging het om licht tot matige verhoogde waarden aan verschillende zware metalen;
- bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.

De aangetroffen sterk verhoogde gehalten in het grondwater vormden aanleiding voor een nader onderzoek. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bodemvolume van de sterke grondwaterverontreiniging bedraagt tenminste 250 m³. De oppervlakte bedraagt in ieder geval 100 m² (er is geen horizontale afperking verkregen) bij een verontreinigde laag van circa 2,5 meter.

Vermoedelijk is de sterke grondwaterverontreiniging ontstaan door oplossing van de metaaldeeltjes door een verlaagde pH welke weer veroorzaakt wordt door nutrificering van de bodem (uitspoeling van meststoffen). Gelet op het langdurig gebruik van de locatie als kassencomplex en bijhorende gebruik van meststoffen wordt de sterke grondwaterverontreiniging beoordeeld als een 'historisch geval van bodemverontreiniging' (ontstaan voor 1987).

⁵ Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58" de Berkel en Rodenrijs, 9 mei 2023.

⁶ Eindsituatie bodemonderzoek aan de Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs, Van der Helm Milieubeheer B.V., projectcode GRBE130349, 18 maart 2014.

⁷ Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Noordersingel (ong). Berkel en Rodenrijs te Berkel en Rodenrijs, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, projectnummer MT18595, 2 april 2019.

De locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden, echter dient er bij onttrekking van het grondwater rekening te worden gehouden met de sterk verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel en zink in het grondwater.

Door Van der Helm is in 2019 een grondwateronderzoek uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. Op grond van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de concentraties van de onderzochte parameters dusdanig zijn dat er geen belemmeringen meer aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen. De concentraties kobalt, nikkel en zink ter plaatse van peilbuis Pb01, Pb11, Pb12, Pb13 en Pb14 zijn dusdanig afgenomen dat er geen aanleiding meer is voor sanerende maatregelen en/of nader onderzoek.

De milieudienst DCMR heeft de onderzoeken beoordeeld⁹ en geconcludeerd dat bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. Het advies is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de

⁸ Resultaten grondwateronderzoek, Van der Helm Milieubeheer B.V., referentie 20190928, 2 september 2019.

⁹ Advies bodem Noordersingel 58 e.o. te Berkel en Rodenrijs, DCMR, kenmerk 9999145084_9999680318, 24 oktober 2019.

grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

Het plan maakt de realisatie van maximaal 12 woningen mogelijk, nadat een bestaand glastuinbouwbedrijf zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd. De ontwikkeling heeft nauwelijks verkeersaantrekkende werking en valt ruimschoots binnen de categorie 'NIBM', die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		92
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.1.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijv. chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen

(bijv. route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

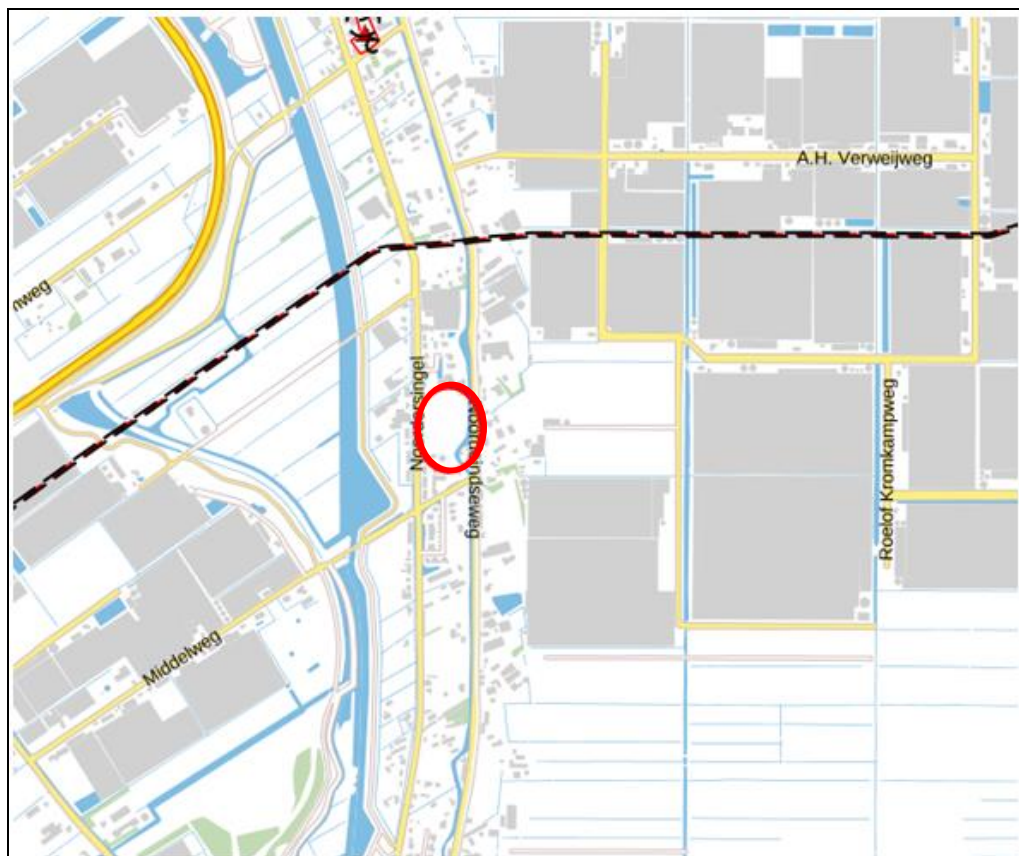
Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. Door SAB is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd¹⁰. Dit onderzoek is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn navolgend weergegeven.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rood kader.

¹⁰ Quick scan externe veiligheid Noordersingel ten noorden van 58, te Berkel en Rodenrijs, SAB, 22 maart 2019, kenmerk 180207.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding ontwikkellocatie (Bron: www.risicokaart.nl)

Aan de hand van de risicokaart is de omgeving van het plangebied geïnventariseerd op het gebied van risicobronnen.

Stationaire bronnen

Op circa 850 meter ten noorden van de ontwikkellocatie bevindt zich een stationaire risicobron. Het gaat om het adres Pastoor Verburghweg 2 waar Garage Langelaan B.V. is gevestigd. Volgens de gegevens van de risicokaart heeft de installatie een plaatsgevonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 15 meter. Gezien de afstand van circa 850 meter ten opzichte van de ontwikkellocatie, vormt deze risicobron geen belemmering.

Mobiele bronnen

In de omgeving van de ontwikkellocatie kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Buisleidingen

Er bevindt zich ten noorden van de ontwikkellocatie, op ongeveer 320 meter, een hoofdtransportbuisleiding. Het betreft concreet een NPM-leiding, die beheerd wordt door Pipeline Control. De leiding transporteert CO₂ en heeft een werkdruk van 22 bar en diameter van 26 inch. De leiding heeft een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden. Binnen de 1% letaliteitscontour van 40 meter aan weerszijden gelden eisen bij (her)ontwikkeling van gebouwen aan de zelfredzaamheid van personen. De lo-

catie is ruim buiten deze contour gelegen. Er gelden daarom geen bijzondere eisen en een nadere onderbouwing kan achterwege blijven.

Transport over weg, water en spoor

Aan de hand van het Basisnet Weg, Basisnet water, Basisnet Spoor, en de risicokaart zijn de omliggende (spoor/water)wegen verkend. Hieruit blijkt dat er in de nabije omgeving van de locatie geen gevaarlijk transport plaats vindt. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord, omdat de ontwikkellocatie buiten het invloedsgebied van de aangegeven risicobronnen ligt. De planontwikkeling heeft daardoor geen effect op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

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

Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water

(KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

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

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 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 NWB is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NWB geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021

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

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

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

Voortgangsnota KRW

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

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

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

Waterbeheerder en gemeentelijke beleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Zoetermeer, Gouda, Schoonhoven en Rotterdam. Op 26 januari 2022 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma worden de ambities van het hoogheemraadschap voor de komende jaren weergegeven. Het hoogheemraadschap gaat voor droge voeten en schoon water. Dit doen ze door te werken aan een klimaatbestendig en duurzaam waterbeheer. Ze werken hiervoor samen met inwoners, bedrijven en overheden. Ze zorgen voor veilige dijken, voldoende en schoon water en zuiveren het afvalwater. De komende jaren willen ze extra aandacht schenken aan de volgende thema's:

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

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Keur en Legger

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

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

Strategische Samenwerkingsagenda Water

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afval- en hemelwater en heeft ook een zorgplicht voor het grondwater. Met dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 legt de gemeente het rioleringsbeleid van Lansingerland voor de komende planperiode vast. Daarnaast wordt een doorkijk gemaakt naar de toekomst.

Toetsing

Het onderhavige plan leidt in vergelijking met de voormalige situatie, waarbij de locatie vrijwel geheel was bebouwd en verhard met een kassencomplex, tot een aanzienlijke verbetering voor de waterhuishouding. Er is namelijk aanzienlijk minder bebouwing en verharding en bovendien wordt in de groen/blauwe zone aan de zuidzijde van het plangebied voorzien in een groenstructuur en een nieuwe waterpartij waarin hemelwater kan worden opgevangen. Het voorliggende inrichtingsplan is door de initiatiefne-

mer afgestemd met het Hoogheemraadschap, en heeft ook de goedkeuring van het Hoogheemraadschap.

Hieronder is aangegeven welk effect het ruimtelijk plan heeft op de waterhuishouding heeft, waarbij de nadruk ligt op de volgende onderwerpen.

Veiligheid en waterkeringen

Voorafgaand aan het voorontwerpplan heeft initiatiefnemer veelvuldig contact gehad met het hoogheemraadschap over de mogelijkheden en de daarvoor noodzakelijke maatregelen voor de bouw van woningen in de kernzone van de veendijk langs de Noordeindsevaart. Dit heeft ertoe geleid dat er een structurele kadeverbetering plaatsvindt bij de bouw van de woningen, waardoor wel in de kernzone van de veendijk kan worden gebouwd. Op deze manier is de locatie van de bouwvlakken bepaald. In de overleggen zijn gemeente, initiatiefnemer en het hoogheemraadschap overeengekomen dat de aanheling van de dijk met het achterland in terrassen mag worden uitgevoerd om een ruimtelijke aanvaardbare aansluiting te realiseren. De mogelijkheden vanuit de Delflandse beleidsregels was één van de voorwaarden van de gemeente om aan de ontwikkeling mee te werken.

De omgevingsvergunning van de woningen wordt aangevraagd door particulieren, waarin de structurele kadeverbetering moet worden opgenomen in het constructieve ontwerp van de woning.

Voorkomen van wateroverlast/waterhuishouding

Het is bekend dat voor het dempen en graven van oppervlaktewater een watervergunning nodig is en ook dat er minstens net zoveel oppervlaktewater moet worden gegraven als er wordt gedempt. Overigens wordt er in de planvorming geen water gedempt, er wordt alleen substantieel wateroppervlak toegevoegd. Voor de aanleg van het water wordt een keurvergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap waarbij de diameter van de duikers tussen de waterpartijen wordt aangegeven, zodat de waterkwaliteit kan worden gewaarborgd.

Woningen zullen hun hemelwater (HWA) lozen op het oppervlaktewater, parkeren wordt uitgevoerd in halfopen bestrating en bergingen worden uitgevoerd met grasdaken. Zo wordt het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Het terrein wordt niet opgehoogd waardoor er geen negatieve effecten zijn op de buurpercelen.

Grondwater

Vanuit de sonderingen is gebleken dat het grondwater meer dan twee meter onder het maaiveld is gelegen. Hieruit valt te verwachten dat er geen problemen zijn met grondwater.

Wel moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met de grondwaterstand bij niet onderheide woningen in de omgeving.

Onderhoud en bagger

De beschermingszone langs de watergangen en de waterkering aan de randen van het plangebied blijven vrij van obstakels en blijven bereikbaar voor onderhoud vanaf de openbare weg. Voor de nieuw te graven waterpartijen zal het onderhoud varend

worden uitgevoerd door de op te richten beheervereniging van de toekomstige bewoners.

Klimaatadaptatie

Voorafgaand aan het voorontwerpplan heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de gemeente, waarin onder andere klimaatadaptieve maatregelen zijn vastgelegd. Deze maatregelen zijn vermeld in § 2.2.5.

Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

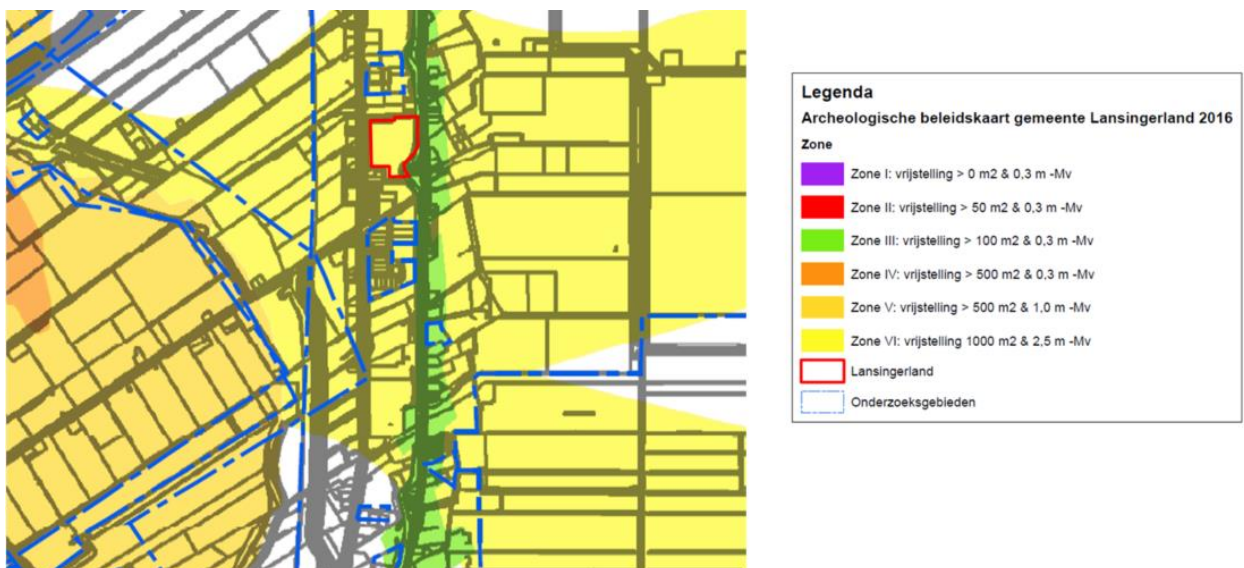
4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd en in Nederland in de Erfgoedwet opgenomen. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Archeologische beleidskaart

De gemeente Lansingerland heeft een archeologische beleidskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan vrijwel geheel gelegen is binnen zone VI 'vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -mv'. Op hiernavolgende kaart is het plangebied globaal aangeduid. Daarnaast zijn zeer kleine delen langs de oostzijde van het plangebied gelegen in de zone III 'vrijstelling 100 m² & 0,3 m -mv'. Op navolgende kaart is dat gezien de schaal niet goed waarneembaar.



Uitsnede uit archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Onderzoek

Er is een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor onderhavig plan¹¹, verkennende en deels karterende fase. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een veenrestdijk met in de ondergrond getijdeafzettingen (laagpakket van Wormer) en daaronder gelegen rivierafzettingen uit het begin van het Holoceen (Formatie van Echteld) heeft het plangebied met name een middelhoge verwachting voor resten uit de periode Vroeg- en Midden Neolithicum op grote diepte en een hoge verwachting voor een bijgebouw in het noordoosten van een ten noorden van het plangebied gelegen erf uit de Nieuwe tijd (18^e en 19^e eeuw) vanaf het maaiveld. Voor de overige perioden en afzettingen geldt een lage verwachting.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase en deels karterende fase ter hoogte van de noordoostelijke zone met een hoge verwachting voor de Nieuwe tijd. Uit het booronderzoek is gebleken dat onder een 0,3 tot 1,3 m dikke laag veen (Formatie van Nieuwkoop) oude getijdeafzettingen voorkomen (Laagpakket van Wormer) tot minimaal 4 m -mv. Vroeg-Holocene rivierafzettingen zijn niet waargenomen binnen 4 m -mv. Tot 4 m -mv heeft het plangebied geen middelhoge verwachting voor resten uit het Vroeg- en Midden-Neolithicum. Onder de 0,3 tot 1,3 m dikke veenlaag aan het maaiveld komen ongerijpte oude getijdeafzettingen voor zonder vegetatieniveaus. De lage verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Laat-Neolithicum tot en met Late-Middeleeuwen wordt hiermee bevestigd.

Voor Nieuwe tijd had enkel de noordoosthoek van het plangebied een hoge verwachting door de aanwezige bebouwing op de minuut. Het veldonderzoek in het westen van het plangebied heeft ook duidelijk gemaakt dat de bodemkundige omstandigheden te nat waren voor bewoning en in het zuidoosten is er sprake van diepere verstoringen waardoor er geen archeologische resten uit de Nieuwe tijd verwacht worden. In het zuidoosten zijn tevens karterende boringen gezet, waarbij geen archeologische indicatoren aangetroffen zijn. In het noordoosten is er sprake van een intacte bodemopbouw met veraard veen in de bovengrond en archeologische indicatoren in de vorm van Nieuwetijds aardewerk in één van de karterende boringen. Hier blijft de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor een bijgebouw van het erf waarvan de kern ten noorden van het plangebied is gelegen intact.

Op grond van de aangetroffen archeologische indicatoren en het voorkomen van historische bebouwing op de kadastrale minuut kan er een vindplaats uit de Nieuwe tijd voorkomen in het noordoosten van het plangebied. Deze kunnen worden aangetast bij bodemgrepen die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld aan de teen van de dijk.

De kern van de vindplaats met de hoogste informatiewaarde ligt echter ten noorden van het plangebied. Het verwachte bijgebouw van deze vindplaats (met een lagere in-

¹¹ Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende en deels karterende fase Noordersingel tussen 58 en 58a te Berkel en Rodenrijs Gemeente Lansingerland, KSP Archeologie, 4 februari 2019, kenmerk 2542-7490.

formatiewaarde) ligt onder het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied dat niet wordt aangetast tot in het archeologische niveau en de dijk heeft en behoudt haar waterkerende functie, waardoor onderzoek niet mogelijk is. De zone waar eventueel nader archeologisch onderzoek in het kader van deze ingrepen voor de nieuwbouw mogelijk zou zijn, betreft een zone met een nog lagere informatiewaarde over de vindplaats, mogelijk enkele losse grondsporen. Om die reden adviseert KSP Archeologie geen vervolgonderzoek.

Conclusie

Het onderwerp archeologie werpt geen belemmeringen op. Dit aspect vormt geen belemmering bij onderhavig plan. De archeologische dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd, omdat in het onderzoek tot 2 meter onder maaiveld is geboord. De eventuele archeologie zit dieper dan 2,5 m in de grond op deze plek. Dus voor de beoogde (woningbouw)ontwikkeling is nader onderzoek niet noodzakelijk, omdat beoogd wordt niet dieper dan 2 meter onder maaiveld te bouwen of bodemwerkzaamheden uit te voeren.

4.2.3 Cultuurhistorie

Inleiding

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

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.

Uit de Nota Cultuurhistorie plus blijkt dat de Noordeindseweg is aangewezen als bijzonder historisch polderlint. Kenmerkend aan dit lint is dat er oorspronkelijk aan de oostkant van de Noordeindseweg boerderijen zijn gebouwd. Vanaf het midden van de 19de eeuw werden westelijk van de vaart vooral tuinderswoningen gebouwd, veelal met een toegangsbrug. Het lint heeft het oorspronkelijke karakter goed behouden. Langs de Noordeindseweg is er nog relatief veel tussenruimte tussen de bebouwing. Aan de westkant grenzen nu achter de vaart aangelegde nieuwbouwwijken aan het lint. Deze bebouwing is niet op het lint georiënteerd, een brug ontbreekt dan ook. Parallel aan de Noordeindseweg loopt de Noordersingel als historische 'onderweg'. Hierlangs staan individuele woonhuizen en series arbeiderswoningen. Ook hier zijn nieuwe woongebieden ontwikkeld waarin de Noordersingel grotendeels wordt opgenomen.

Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, nieuwbouw en een gemaal. Een groot aantal panden zijn 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.

Conclusie

Onderhavig plangebied bevindt zich ten westen van de vaart en de Noordeindseweg. De ontwikkeling betreft de aanleg van een klein aantal woningen. De nieuwe woningen worden goed ingepast in het bebouwingslint. Zo sluiten de woningen qua maat, schaal en uitstraling aan bij de omliggende bebouwing. Tevens is er bij de situering en maatvorming rekening gehouden met het doorzicht vanaf de Noordeindseweg naar de Noordersingel en andersom, met name door het zuidelijke deel van het plangebied onbebouwd te laten.

Aangezien er verder geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en ook geen zogenaamde cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen het plangebied aanwezig zijn, is een doorvertaling naar dit plan niet nodig. Wel bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied, aan de overkant van de Noordeindseweg, aan de Noordeindseweg 314 een woonhuis met een status als gemeentelijk monument. Onderhavig plan zal geen invloed hebben op dit gemeentelijk monument.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Door SAB is ten behoeve van dit project een quick scan flora en fauna¹² uitgevoerd waarbij het plangebied is onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. In de quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend is een samenvatting van de bevindingen uit dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen.

Door de grote afstand tot Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. De stikstofemissie van of door het gebruik van de locatie ten opzichte van de huidige bestemming (agrarisch met kas) zal veeleer lager zijn dan dat deze toeneemt.

Daarnaast heeft de DCMR voor een aantal locaties aan de rand van de gemeente Lansingerland berekend met een AERIUS-berekening hoeveel woningen minimaal gerealiseerd kunnen worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit is opgenomen in notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland¹³ die als bijlage 16 bij de toelichting is opgenomen. De conclusie daaruit is dat, uitgaande van een 'worst-case' scenario voor de bouw van woningen, er binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet nodig.

Uit het onderzoek blijkt tevens dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur ligt. De bescherming van deze gebieden staan de ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna en andere verspreidingsgegevens komen verschillende soorten vleermuizen, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en amfibieën in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied.

Daarnaast kan de boom direct ten noorden van het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen bevatten (ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleer-

¹² Quick scan natuur, Berkel en Rodenrijs, Noordersingel ten noorden van 58, SAB, kenmerk 180207, 22 maart 2019.

¹³ Notitie stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR, documentnummer 22275893, 6 december 2019.

muis en watervleermuis). Vleermuizen en rugstreeppad zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden.

Waar nu de vijver ligt is ook in de toekomst water beoogd. Mogelijk blijft de vijver daarom geschikt leefgebied voor de rugstreeppad. Wanneer het terrein uit bouwterrein bestaat wordt ook dit geschikt habitat voor de rugstreeppad. Wanneer het terrein door de rugstreeppad wordt gekoloniseerd bestaat de kans dat deze worden gedood bij werkzaamheden op het terrein. Nader onderzoek is daarom noodzakelijk. Wanneer de soort wordt aangetroffen, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk en moet er mogelijk ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

In het plangebied is onderzoek¹⁴ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen voor het leefgebied van de rugstreeppad. Dit onderzoek is als bijlage 17 bij deze toelichting gevoegd. Tijdens de veldbezoeken zijn geen rugstreeppadden waargenomen. Op basis van de onderzoeksinspanning is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de rugstreeppad gebruik maakt van het plangebied.

Onderzoek naar mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen is enkel nodig wanneer kappen van de boom ten noorden van het plangebied noodzakelijk is of wanneer verstoring van de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen niet uitgesloten kan worden. Verstoring kan bijvoorbeeld plaatsvinden wanneer er een schutting of haag direct bij de boom wordt geplaatst die uitvliegmogelijkheden van vleermuizen kan blokkeren. Minimaal moet een afstand tot het begin van de kruin worden aangehouden voor het plaatsen van hoge objecten (> 1,5 meter). Ook sterke verlichting die op de boom schijnt kan een eventuele verblijfplaats verstoren.

Broedperiode

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit het onderzoek blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Daarom wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecoloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er

¹⁴ Nader onderzoek Wet Natuurbescherming, Berkel en Rodenrijs, Noordersingel ten noorden van 58, SAB, kenmerk 190207, 4 september 2019.

dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving, overeenkomstig artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden. Wanneer verlichting wordt geplaatst, probeer uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, om verstoring van diersoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting te beperken tot die plekken waar licht noodzakelijk is, lage en gericht armaturen te gebruiken in plaats van rondstralende armaturen en lampen goed te richten.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het plan geen effecten heeft op beschermde natuurgebieden. De toe te voegen woningen vallen binnen het minimaal te realiseren aantal woningen dat gerealiseerd kan worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Een verstoring van de vleermuizen is niet aan de orde omdat de boom in het noordoosten van het plangebied niet zal worden gekapt.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Alle woningen worden ontsloten middels een nieuwe interne ontsluitingsweg. Deze nieuwe ontsluitingsweg sluit op één plaats aan op de Noordersingel.

Als onderhavig plan (gelegen binnen de rest bebouwde kom, en weinig verstedelijkt) wordt getoetst aan de CROW-richtlijnen (publicatie 317) ontstaat het volgende beeld

<i>Woningtype</i>	<i>Categorie</i>	<i>Verkeersnorm (max rest bebouwde kom weinig verstedelijkt)</i>	<i>Verkeersgeneratie</i>
3 vrijstaande woningen aan de zijde van de Noordeindsevaart	Koop, vrijstaand	8,6	25,8
2 twee onder een kap woningen Noordersingel	Twee onder een kap	8,2	16,4
4 rijwoningen in boerderijgebouw	Koop, tussen/hoek	7,8	31,2
3 woningen gestapeld in boerderijgebouw	Koop, etage/goedkoop	6,0	18,0
Totaal			91,4

Het verkeer zal toenemen met ongeveer 90 motorvoertuigen per dag. Het extra verkeer dat het plan met zich meebrengt is inpasbaar in het verkeersbeeld van de Noordersingel.

Parkeren

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Als onderhavig plan (gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, dus binnen de bebouwde kom) hieraan wordt getoetst ontstaat het volgende beeld:

<i>Woningtype</i>	<i>Categorie</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Aantal</i>
3 vrijstaande woningen aan de zijde van de Noordeindsevaart	Koop, vrijstaand	2,2 pp/w	6,6 pp
2 twee onder een kap woningen Noordersingel	Twee onder een kap	2,1 pp/w	4,2 pp
4 rijwoningen in boerderijgebouw	Koop, tussen/hoek	1,9 pp/w	7,6 pp
3 woningen gestapeld in boerderijgebouw	Koop, etage/goedkoop	1,6 pp/w	4,8 pp
Totaal			23,2 pp

Binnen onderhavig plan worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd in mandelig gebied (deze zijn allemaal ook toegankelijk voor bezoekers). Daarnaast worden bij de drie vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Volgens de parkeernota tellen deze mee voor 1,7 parkeerplaatsen, dus $3 \times 1,7 = 5,1$ parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen door een voorwaardelijke verplichting voor parkeren overeenkomstig het Paraplubestemmingsplan parkeernormering Lansingerland.

Conclusie

Het aspect "verkeer en parkeren" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.6 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Wet- & regelgeving en beleid

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen kabels en/of leidingen die een planologische bescherming genieten. Ook bevinden zich in de omgeving van het plan geen telecommunicatie-installaties.

Conclusie

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

4.2.7 Luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”

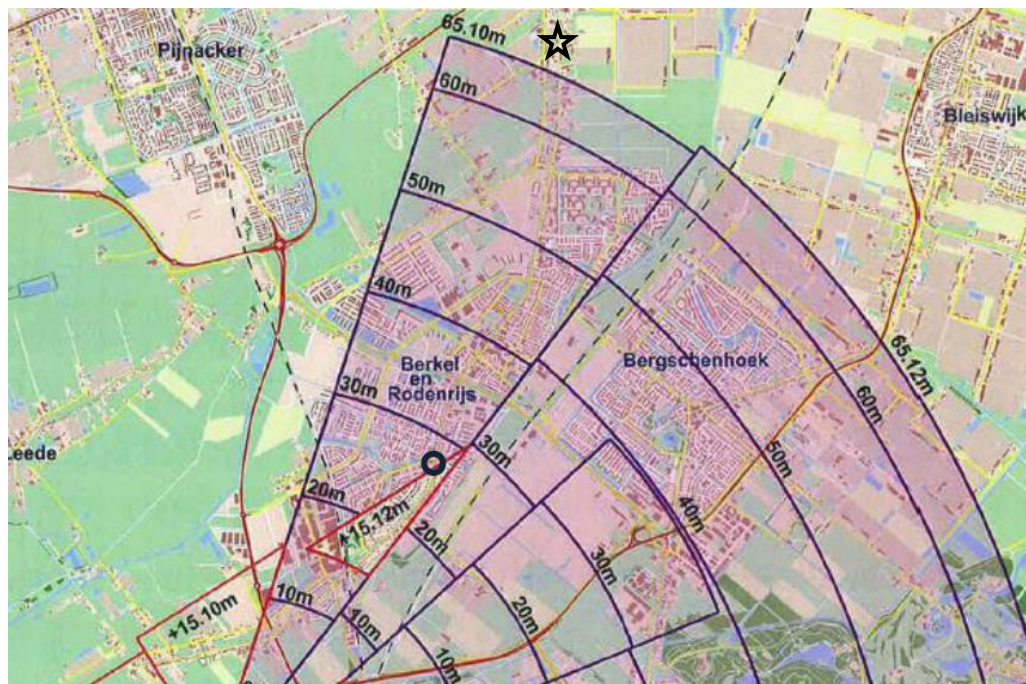
Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Toetsingsvlak CNS-apparatuur

Het plangebied bevindt zich juist buiten toetsingsvlak van de CNS-apparatuur, zie navolgende afbeelding. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de toetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding: toetsingsvlakken ILS 24 met het plangebied t.h.v. de zwarte ster

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich ook buiten 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.

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. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde.

Geluid

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

Conclusie

De Luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" leidt niet tot belemmeringen.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Om dit te bereiken is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en de 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.

4.3.2 Afweging en conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het definitieve ontwerp van de woningen in acht worden genomen. Bij onderhavig plan zijn de duurzaamheidsaspecten uitgewerkt en beschreven in paragraaf 2.2.5. Er wordt voor het overige verwezen naar deze paragraaf.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

5.2 Planmethodiek

5.2.1 Bestemmingsmethodiek

Ten aanzien van de bestemmingsmethodiek is aangesloten op het handboek van de gemeente Lansingerland. In dit handboek zijn modelplanregels opgenomen voor de meest voorkomende bestemmingen binnen de gemeente. Voor het tekenen van de verbeelding en het opstellen van de planregels is naast het handboek aansluiting gezocht met het nu vigerende bestemmingsplan “Lint Noord”.

5.2.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald.

Hierna volgt een toelichting per artikel.

Enkelbestemmingen

Groen

Voor de gronden die niet behoren tot de woonpercelen, de ontsluiting daarvan en het aanwezige of benodigde water in het plangebied is de bestemming 'Groen'. Ter plaatse gelden beperkte bouw mogelijkheden. Er mag alleen gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

Tuin

De bestemming "Tuin" is opgenomen voor de voortuinen bij de twee-onder-één-kap- en de vrijstaande woningen. Met een aanduiding is aangegeven dat onder voorwaarden een erker mag worden gebouwd bij de twee-onder-één-kap-woningen.

Een deel van de zijtuinen heeft ook deze bestemming gekregen, vaak in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken'. Enerzijds is de gedaan om geen bouwwerken mogelijk te maken binnen de richtafstand van 30 m van het bedrijf ten noorden van het plangebied. Anderzijds is dit gedaan omdat de Noordeindseweg en Noordersingel zijn gelegen in een historisch lint. De doorzichten naar het achterliggende gebied zijn hierbij van groot belang voor het karakter van het lint. Het opnemen van de tuinbestemming met aanduiding op de plaatsen waar het doorzicht niet door de bestemming 'Groen' wordt gegarandeerd, beoogt bij te dragen aan het behoud van het doorzicht naar het achterland.

Verkeer

De gronden voor de ontsluiting en parkeren zijn als 'Verkeer' bestemd. Binnen deze bestemming is een adequate inrichting van de verkeers- en parkeerruimte mogelijk. Ook groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Water

Het bestaande en het aan te leggen water dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het plangebied zijn als 'Water' bestemd.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de beoogd woningen. De woningen dienen te worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken. Met diverse aanduidingen is aangegeven welke verschijningsvorm van de woningen is toegestaan en welke specifieke voorwaarden gelden.

Binnen en buiten het bouwvlak is erfbouwing toegestaan, mits achter het verlengde van de voorgevel en voldaan wordt aan de daarbij gestelde regels.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder (algemeen) belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming. Voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden de regels van beide dubbelbestemmingen.

Waarde – Archeologie 3 en 6

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart bestemd als 'Waarde – Archeologie'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt, dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, archeologische beoordeling en mogelijk nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Een en ander hangt samen met de maat en omvang van een bouwwerk in relatie tot mogelijk reeds aanwezige verstoring van de bodem. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt dit voor bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld.

Waterstaat – Waterkering

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Verder worden algemene gebruiksregels gegeven en enkele algemene afwijkingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

6 Economische haalbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Door de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpwijzigingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Dit wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties.

De reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Nota inspraak en overleg¹⁵ die als bijlage 19 is toegevoegd. Eén van de wijzigingen die voortkomen uit de inspraak is dat het voorontwerpwijzigingsplan als bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dat kader wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd vanaf 1 september 2022. Gedurende de ter inzage termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Nota zienswijze die als bijlage 20 is toegevoegd.

7.3 Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot het toevoegen van regels om het toepassen van dove gevels op de meest noordelijke gevels te borgen.

Daarnaast is het plangebied iets aangepast aan de zuidzijde.

¹⁵ Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordersingel ten noorden van 58, gemeente Lansingerland, 23 augustus 2022.