

Nota vooroverlegreacties ketenpartners omgevingsplanwijziging “Lange Vaart”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.OP0006

Corsanummer T25.02330

april 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vooroverlegreacties	3
2.1 Provincie Zuid-Holland	3
2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)	7
2.3 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)	9
2.4 DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)	9
2.5 GGD Rotterdam-Rijnmond (GGD)	11
2.6 Gasunie	14
2.7 KPN	14
2.8 Dunea	15
2.9 Archeologie Delft	15
2.10 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	15
3. Eindconclusie overleg	18

1. Inleiding

Het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging “Lange Vaart” is op grond van artikel 16.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in vooroverleg gezonden aan verschillende instanties. Dit artikel schrijft voor dat bestuursorganen bij het voorbereiden van een omgevingsplan afstemming moeten zoeken met andere betrokken bestuursorganen, om te zorgen voor een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en het voorkomen van tegenstrijdige besluiten. Er zijn in totaal 10 vooroverlegreacties ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)
- DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)
- GGD Rotterdam-Rijnmond (GGD)
- Gasunie
- KPN
- Dunea
- Archeologie Delft
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

2. Vooroverlegreacties

2.1 Provincie Zuid-Holland

De reactie van de provincie heeft betrekking op de bestuursafpraak Bleizo-West, het woningbouwprogramma, compensatie bedrijventerrein, mobiliteit en parkeren.

a. Strijd met de bestuursovereenkomst Lansingerland

Samenvatting

In de bestuursovereenkomst hebben de provincie en de gemeente afgesproken 36 hectare aan nieuw bedrijventerrein te realiseren en volgens planning in april 2025 (of zoveel eerder mogelijk) over een plan voor de alternatieve locatie(s) afspraken te maken. Dit ter compensatie van te transformeren bedrijventerrein bij Bleizo-West. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De Lange Vaart wordt in de overeenkomst genoemd als mogelijke locatie voor compensatie van bedrijventerrein. Afgesproken is om de locatie Lange Vaart, totdat er een plan ligt van gemeente en provincie voor compensatie van 36 ha aan Hoge Milieu Categorie (HMC) bedrijventerrein, niet verder te

ontwikkelen voor woningbouw. De provincie gaat er van uit dat de gemeente geen ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor Lange Vaart in procedure brengt, voordat er een plan ligt van gemeente en provincie voor 36 ha HMC bedrijventerrein. Dit is strijdig met het bepaalde in de bestuursovereenkomst.

Beantwoording

De gemeente wijst erop dat uit artikel 11 lid 1 van de bestuursovereenkomst volgt dat de locatie Lange Vaart na april 2025 verder mag worden ontwikkeld voor woningbouw. Van strijdigheid met de bestuursovereenkomst is dan ook geen sprake.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

b. Woningbouwprogramma

Samenvatting

Het voorgestelde woningbouwprogramma zoals verwoord in de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan voldoet niet aan ons Omgevingsbeleid. Dit omdat uw huidige plan een lager aandeel dan 30% sociale huur heeft. Hierbij wijzen wij u ook op de GS-brief van 26 november 2024 (PZH-2024-864030030). GS verwacht van gemeenten die achterlopen op het gewenste percentage van 30% sociale huur in de woningvoorraad, dat een realistisch groeipad wordt opgesteld om binnen een overzienbare periode toe te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. In voornoemde brief vragen wij u aan te geven welke stappen u gaat zetten om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad van uw gemeente. Wij vragen u om naast andere woningbouwplannen ook Lange Vaart hiervoor te benutten. Graag gaan wij met u in overleg om de mogelijkheden die dit project daartoe biedt te verkennen.

Beantwoording

De gemeente werkt aan het realiseren van een hoger aandeel sociale huur binnen Lansingerland. Voor locatie Lange Vaart houdt de gemeente vast aan het in Regioakkoord Rotterdam 2022 (PZH-2022-820598472) overeengekomen percentage van 25% sociale huur. Het voldoen aan regionale woningbouwafspraken wordt in de provinciale omgevingsverordening aangemerkt als het voorzien in voldoende sociale huurwoningen (artikel 7.47a lid 2 sub b). De planvorming en overeenkomsten met de grondeigenaren zijn hierop gebaseerd. Aanpassing hiervan in dit stadium gaat ten koste van de haalbaarheid en voortgang van woningbouw op deze locatie.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

c. Dichtheid 3 hectare locatie

Samenvatting

De provincie wil dat omgevingsplannen voor woningbouw een zo hoog mogelijke woningdichtheid mogelijk maken, passend bij een goed woon- en leefklimaat. Welke dichtheid kan worden gerealiseerd hangt af van de lokale situatie en de lokale omstandigheden. Het gaat om maatwerk en om het toevoegen van kwaliteit. In dit omgevingsplan wordt een dichtheid van 25 - 30 woningen voorgesteld. In Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw) van de verordening wordt een zo hoog mogelijke woningdichtheid voorgesteld met gevarieerde woningtypen. Wij denken dat voor de Lange Vaart een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk is. De provincie verwacht van gemeenten dat zij een goede afweging maken over een passende dichtheid van nieuwe woningbouwlocaties en dat zij zich voldoende inspannen om een hogere woningdichtheid mogelijk te maken. De provincie verwacht ook van gemeenten dat zij hierover een gemotiveerd besluit nemen bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan en inzicht geven in de woningdichtheid.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de dichtheid van 25-30 woningen per hectare op deze locatie vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit zorgt voor een maximale invulling, waarbij ook aandacht is voor klimaatadaptatie (20% groen en 10% water). Om te zorgen voor het behoud van het dorpse karakter heeft de gemeenteraad, mede op basis van een intensief participatieproces, bij het vaststellen van het masterplan in februari 2022 besloten tot een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. Hiermee is een weloverwogen besluit genomen over de woningdichtheid op deze locatie.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging. In de motivering wordt de gehanteerde woningdichtheid onderbouwd.

d. Bedrijventerreincompensatie en milieucategorie

Samenvatting

Wij vragen de gemeente locaties aan te geven waar 36 ha compensatie HMC bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De situering van nieuwe woningen naast de bedrijven op Lange Vaart 1 kan overigens belemmeringen opleveren voor de bestaande bedrijvigheid.

Beantwoording

Op basis van de bestuursovereenkomst dient de gemeente een plan in voor compensatie van 36 ha bedrijventerrein. Dit valt buiten de scope van deze omgevingsplanwijziging. In de omgevingsplanwijziging worden de nieuwe woningen op voldoende afstand gesitueerd van de bestaande bedrijven.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan.

e. Mobiliteit en parkeren

Samenvatting

Het verkeersonderzoek geeft een verouderd inzicht in de gevolgen voor de bereikbaarheid, is op een aantal aspecten onvolledig en voldoet niet aan de Omgevingsverordening. Op dit moment wordt daarom nog niet voldaan aan het Artikel 7.45c Bereikbaarheid: “Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid”.

Aanvullend verkeersonderzoek en wijziging van het omgevingsplan zijn nodig om aan het Artikel, en aanpalende Artikelen, te voldoen. Concreet wordt er geen rekening gehouden wordt met nieuwe inzichten uit het verkeersonderzoek N209, het bestuursakkoord en verschillende bovenplanse effecten. Vanuit het verkeersonderzoek N209 worden verschillende maatregelen aangedragen als essentieel, die nu niet terugkomen in het omgevingsplan. Ook is er inmiddels een nieuw verkeersmodel (MRDH 3.0) waardoor de verkeersgegevens en prognoses niet overeenkomen met de huidige inzichten. Ten slotte gaat het verkeersonderzoek niet in op een aantal essentiële aspecten van de bereikbaarheid en komen de parkeernormen niet overeen met de Omgevingsverordening.

Daarom vragen we om een aanvullend verkeersonderzoek waarbij de bereikbaarheidsgevolgen voor alle modaliteiten onderzocht moeten worden en een zorgvuldige afweging gemaakt en beschreven wordt hoe de gemeente met de locatiekeuze en het omgevingsplan bijdraagt aan bereikbaar houden van de regio.

De parkeernormen komen niet overeen met de Omgevingsverordening:

- Sociale woningbouw 0,7 inclusief bezoekers, of data gedreven aantonen welke norm toepasselijk is en wat de gevolgen zijn voor de verkeersgeneratie;
- 3ha locatie 1,3 inclusief bezoekers, of data gedreven aantonen welke norm toepasselijk is en wat de gevolgen zijn voor de verkeersgeneratie.

Beantwoording

Er wordt een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit wordt verwerkt in de vast te stellen omgevingsplanwijziging. De gemeente merkt op dat zowel uit het verkeersonderzoek van Goudappel (december 2021) als het verkeersonderzoek van Royal Haskoning (mei 2024) volgt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor het toevoegen van woningen aan de Lange Vaart.

De gemeente hanteert onderbouwd afwijkende parkeernormen ten opzichte van de provinciale omgevingsverordening. Voor sociale huurwoningen beschikt de gemeente over een recent onderzoek van Goudappel, in opdracht van de woningbouwcorporatie. Hieruit volgt voor deze omgevingsplanwijziging een parkeernorm van 0,6 of 1,0 inclusief

bezoekers voor appartementen (afhankelijk van het aantal m² gbo) en een parkeernorm van 1,3 inclusief bezoekers voor grondgebonden woningen. Dit is een aanzienlijke aanscherping ten opzichte van het vastgestelde gemeentelijk parkeerbeleid. Voor de overige woningen blijft het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing. Het toepassen van de maximale parkeernorm van gemiddeld 1,3 autoparkeerplaats per woning leidt voor deze locatie tot een aantasting van het woon- en leefklimaat (artikel 7.45fa lid 2). Het aanleggen van minder parkeerplaatsen dan benodigd leidt tot parkeeroverlast in de wijk, zeker omdat er in de directe nabijheid van deze locatie geen uitwijkmogelijkheden zijn.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van (de regels en motivering van) het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

a. Omgevingsmaatregelen

Samenvatting

De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij “De Lange Vaart” zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde ‘Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR’ biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Beantwoording

In de planuitwerking zal aandacht worden besteed aan bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

b. Installatietechnische maatregelen

Samenvatting

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N209, zal afhankelijk van het type gevaarlijke stof en de hoeveelheid van deze gevaarlijke stof mogelijk een gifwolkaandachtsgebied tot gevolg hebben. Bij nieuwbouwprojecten is het realiseren van afschakelbare ventilatie verplicht. Gezien de situatie op de N209 benadrukken wij de volgende maatregel extra: construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Beantwoording

Het toepassen van afschakelbare ventilatie wordt geborgd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

c. Organisatorische maatregelen

Samenvatting

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Betrek de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond in de (deel)advisering en informatiedeling indien in het plangebied nieuwe energiebronnen worden ontwikkeld.

Beantwoording

In de nadere planuitwerking zullen de aanbevelingen worden doorgezet naar de ontwikkelende partij, zodat de (externe) veiligheidsrisico's onder de aandacht worden gebracht bij toekomstige bewoners. Dit valt buiten de scope van de omgevingsplanwijziging.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

d. Waterveiligheid

Samenvatting

Ook attendeert de VRR op het aspect waterveiligheid in het kader van klimaatbestendig bouwen. In de analyse van de omgeving kwam naar voren dat op delen van het perceel mogelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan bij extreme neerslag en overstromingen (bron: Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland). Neem maatregelen die passen bij het verminderen van wateroverlast, bijvoorbeeld aangepaste drempelhoogte en plaats de aansluitingen van elektriciteit hoger. Zie voor meer informatie ook de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving van het Rijk.

Beantwoording

In het kader van de omgevingsplanwijziging is een watertoets doorlopen en vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap. Uitgangspunt is dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren en dat wordt ingespeeld op verwachte klimaatverandering.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.3 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)

Samenvatting

Het HHSK heeft geen bezwaar tegen het plan: wij verwachten dat de activiteit geen nadelige invloed heeft op het waterbeheer. Wel willen we het volgende meegeven. In de tekst is niet terug te lezen hoe er omgegaan wordt met regenwater binnen het plangebied. Besproken is dat regenwater, middels wadi's, vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en volop kans krijgt om lokaal in de bodem te infiltreren. Verder mogen geen uitlogende materialen in contact komen met hemelwater.

Beantwoording

In de toelichting van de omgevingsplanwijziging wordt vermeld hoe er wordt omgegaan met regenwater in het plangebied. Er wordt een combinatie gezocht van rechtstreekse afvoer, wadi's en greppels. Dit wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan voor het hele plangebied. De prestatie-eisen van het convenant klimaatadaptief bouwen zijn hierbij het uitgangspunt.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van (de toelichting van) de voorontwerp omgevingsplanwijziging.

2.4 DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)

Samenvatting

a. Bodem

Een deel van het plangebied is nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. Hier moet gesaneerd worden. Daarnaast adviseer ik om ervoor te zorgen dat op plekken waar gevoelig gebruik kan plaats vinden (zoals moestuinen of plekken waar kinderen spelen) te zorgen dat het gemiddelde loodgehalte voldoet aan de GGD-advieswaarden.

Beantwoording

De gronden worden waar nodig gesaneerd om te zorgen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde woonfunctie. Dit is ook opgenomen in de toelichting.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

b. M.e.r.-beoordeling

De aanmeldnotitie voor de voorgenomen activiteit is bijna volledig volgens de Europese mer-richtlijn 2014/52/EU. Er wordt echter onvoldoende ingegaan op het aspect cumulatie van deze richtlijn. De paragraaf 'Kenmerken van de effecten op relevante gebieden' dient hierop te worden aangevuld.

Beantwoording

In de aanmeldnotitie (paragraaf 6.1) wordt nader ingegaan op het aspect cumulatie conform de Europese mer-richtlijn 2014/52/EU. Er wordt tevens een separate bijlage met een aanmeldnotitie (bijlage 22) bij de omgevingsplanwijziging gevoegd.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van (de aanmeldnotitie bij) het voorontwerp omgevingsplan.

c. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op dit moment staan er nog wat onduidelijkheden in het akoestisch rapport. Ik adviseer dit rapport op de volgende punten aan te laten passen:

- In het onderzoek is onder meer het verkeer op de Korenmolenweg betrokken. Uit het onderzoek blijkt niet waarop de inschatting van de verkeersintensiteit is gebaseerd. Dit moet in het rapport worden verklaard.
- In het model is midden in het plangebied een ander gebouw opgenomen (nu een kas). Het gehele plangebied heeft echter een uit te werken woonbestemming. Het is niet duidelijk of dit gebouw blijft staan en wat de functie zal zijn. Dit moet worden verklaard.
- In het rekenmodel zijn vier bodemfactoren opgenomen, hiervan zijn er drie benoemd in de legenda van bijlage 2. Het is niet duidelijk welke bodemfactor is gehanteerd voor de basisinstelling van het model. Het onderzoek moet hierop aangevuld worden.
- Uit het rapport is niet duidelijk op te maken hoe groot het plangebied is. Dit wordt pas duidelijk bij de rekenresultaten in de bijlagen. Verzocht wordt om dit in het rapport duidelijk te maken.

Beantwoording

Het akoestisch onderzoek wordt aangepast op bovenstaande punten. De nieuwe bijlage wordt bij de ontwerp omgevingsplanwijziging toegevoegd.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van (het akoestisch onderzoek bij) het voorontwerp omgevingsplan.

2.5 GGD Rotterdam-Rijnmond (GGD)

a. Geluid

Samenvatting

In de huidige geplande situatie zal een overschrijding van de gezondheidkundige normen plaatsvinden. Ons advies is om het geluid bij de bron aan te pakken door bijvoorbeeld het verlagen van de snelheid of het toepassen van technische maatregelen om het geluid te beperken. Indien deze maatregelen onvoldoende effect hebben, adviseren wij om overdrachtsmaatregelen in te stellen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, het toepassen van geluiddempende gevels en het situeren van slaapkamers aan de stille zijde. Dit in combinatie met mogelijkheden voor herstel van bewoners op rustige, groene plekken op loopafstand.

Beantwoording

Gezondheidkundige normen zijn niet wettelijk verplicht, maar de gemeente zet zich wel in voor het bevorderen van gezondheid en beperken van geluidhinder om te voldoen aan de gezondheidkundige advieswaarden. In dat kader wordt momenteel gekeken naar bronmaatregelen, namelijk een verlaging van de maximaal toegestane rijsnelheid op de Heulslootweg waardoor geluid voor nieuwe woningen onder standaardwaarde blijft. Besluitvorming hierover vindt gelijktijdig met het vaststellen van de omgevingsplanwijziging plaats.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging. Wel wordt ingezet op een verlaging van de maximale rijsnelheid op de Heulslootweg. Besluitvorming hierover vindt gelijktijdig met het vaststellen van de omgevingsplanwijziging plaats.

b. Luchtkwaliteit

Samenvatting

De luchtkwaliteit voldoet niet aan de normen van de WHO, net als op veel andere plekken in Nederland. Ons advies is om, naast de landelijk geldende regels, ook specifieke regels op te stellen voor het gebruik van houtkachels, open haarden en houtstook buitenshuis, zoals vuurkorven en buitenhaarden. Volg als gemeente de doelen die zijn vastgelegd in het “Schone Lucht Akkoord” en door de gemeente zijn ondertekend.

Beantwoording

Het plan voldoet aan de landelijk geldende regels voor luchtkwaliteit. Daarnaast zet de gemeente zich in voor een significante verbetering van de luchtkwaliteit in 2050. De grootste bronnen voor stikstofemissies in Lansingerland zijn energieverbruik van de glastuinbouw, het wegverkeer en mobiele werktuigen. De grootste emissiebronnen van fijnstof zijn houtstook binnenshuis, wegverkeer en mobiele werktuigen. We hebben als gemeente beperkte invloed op deze bronnen behalve op de fijnstof uitstoot van

houtstook. Om te sturen op beperking van houtstook wordt in de eerste plaats een omgevingsprogramma uitgewerkt, en daarna worden regels opgesteld in het gemeentebrede omgevingsplan voor Lansingerland. Die regels gaan op dat moment ook gelden voor de locatie Lange Vaart. Besluitvorming hierover vindt gelijktijdig met het vaststellen van de omgevingsplanwijziging plaats.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

c. Bodem

Samenvatting

De bodem is vervuild met asbest en lood. De kwaliteit van de bodem voldoet momenteel aan de norm “klasse Industrie” en is van onvoldoende kwaliteit voor de bestemming wonen. Ons advies is om de bodem op vervuilde locaties te saneren.

Beantwoording

De bodem wordt waar nodig gesaneerd ten behoeve van de toekomstige woonfunctie.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

d. Bestrijdingsmiddelen

Samenvatting

In het gebied is blootstelling aan bestrijdingsmiddelen mogelijk. Onderzoek naar gezondheidkundige risico's hiervan loopt nog. Het is belangrijk om toekomstige bewoners hierover voor te lichten.

Beantwoording

Het verzoek tot inlichten van toekomstige bewoners wordt meegegeven aan de ontwikkelende partijen in het gebied.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

e. Groen, pollen en water

Samenvatting

Bij de beplantingsplannen binnen het nieuwbouwproject adviseren wij gebruik te maken van het Bomenkompas, ontwikkeld door LUMC (Leids Universitair Medisch Centrum) in samenwerking met GGD, om allergie hierdoor zo laag mogelijk te houden. We hebben

ook aandacht besteed aan eventuele gezondheidsrisico's door geur, hoogspanningslijnen, windturbines en veeteelt. Op basis van de aangeleverde gegevens en de voor ons beschikbare informatie blijkt dat er in dit plan geen noemenswaardige gezondheidkundige risico's aan deze factoren zijn verbonden.

Beantwoording

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

f. Geluidsbelasting door Rotterdam The Hague Airport

Samenvatting

Uit de meegeleverde documenten is niet duidelijk of de eventuele geluidsbelasting door Rotterdam The Hague Airport is meegewogen. De GGD ontvangt graag meer informatie over hoe dit wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling.

Beantwoording

Voor de ontwikkeling Lange Vaart is beoordeeld welke geluidbronnen relevant zijn voor de geluidsbelasting binnen de locatie. Hierbij is eveneens beoordeeld of het nodig is aandacht te besteden aan het geluid van luchthaven Rotterdam The Hague Airport (RTHA).

Vastgesteld is dat de ontwikkeling ver buiten de beperkingengebieden voor geluid ligt, zoals opgenomen in bijlage 2 en 3 van de 'Omzettingsregeling luchthaven Rotterdam The Hague Airport'. Het geluid van RTHA vormt daarmee geen juridische beperking voor de ontwikkeling. Er zijn daarom geen specifieke regels opgenomen voor de beoordeling van het geluid van RTHA.

Los daarvan is vastgesteld dat de ontwikkeling ruimschoots (ca. 900 meter) buiten de niet vastgelegde (weergegeven) 20 Ke-contour ligt. Ook de voor 2021 vastgestelde geluidscontouren van RTHA, in verband met artikel 11.7 tweede lid Wet milieubeheer (Wm), geven aan dat de geluidsbelasting Lden en Lnight binnen de ontwikkeling laag zal zijn en daarmee niet van relevant voor de beoordeling van het aspect geluid.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

g. Lichthinder

Samenvatting

Mensen slapen minder goed bij veel lichthinder, en ook de biologische klok kan hierdoor verstoord raken. Fysiologische effecten, zoals een verhoogd risico op depressie, zijn

eveneens niet uitgesloten. Gezien de aanwezigheid van glastuinbouw in de omgeving, kan er een effect zijn op de gezondheid van bewoners.

Beantwoording

Op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied (noordzijde) zijn geen kassen of bedrijfsgebouwen toegestaan. De dichtstbijzijnde kassen liggen op ruim 400 meter afstand van de toekomstige woningen. Bovendien is er langs de Heulslootweg een grote hoeveelheid bomen en opgaande beplanting aanwezig, die eventuele lichthinder beperken. Daarnaast zijn aan de westzijde van het plangebied enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. In het plangebied is een zone van 10 meter aangehouden als bufferzone tot de nieuwe woningen. Hiermee wordt eventuele hinder van deze bedrijven beperkt.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.6 Gasunie

Samenvatting

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan de eisen rondom Omgevingsveiligheid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van onze gasinfrastructuur valt en daarmee geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.7 KPN

Samenvatting

In betreffende gebied van de nieuwbouw zijn KPN trace's aanwezig. Wij hebben hier werk uit te voeren. Voor nader overleg kunt u de KPN Netwerkconsultant benaderen.

Beantwoording

Bij de technische planuitwerking en voorafgaand aan werkzaamheden zal rekening gehouden worden met geplande werkzaamheden aan de KPN-infrastructuur. Hiervoor wordt contact opgenomen met de KPN Netwerkconsultant.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.8 Dunea

Samenvatting

In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Beantwoording

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.9 Archeologie Delft

Samenvatting

Voor dit plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er op een bepaalde diepte kans is op archeologische resten. Deze diepte is opgenomen in de regels. De regeling mag blijven staan.

Beantwoording

De regeling ter borging van archeologische waarden blijft behouden.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

2.10 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Samenvatting

In artikel 5.130 van Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat dat gemeenten in het omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed en regels opnemen ter bescherming. Binnen dit gebied is een gemeentelijk monument aanwezig, namelijk een schoorsteen van een voormalig tuindersbedrijf (omschrijving GM 76.00).

In de omgevingsplanwijziging is een aanduiding “Schoorsteen” opgenomen. Maar het is niet duidelijk hoe de schoorsteen ruimtelijk wordt beschermd, bijvoorbeeld via een vergunningplicht voor het wijzigen of slopen ervan. Op dit moment lijkt alleen een instandhoudingsverplichting opgenomen te zijn.

De erfgoedverordening regelt de aanwijzing van monumenten, subsidieaanvragen en het vergunningplicht voor de wijziging van een monument, maar regelt geen ruimtelijke bescherming. De erfgoedverordening van de gemeente Lansingerland is ook niet omgevingswetproef, deze dateert van 2016.

Op de site van de Rijksdienst staat dat de regels in de erfgoedverordening niet automatisch in het omgevingsplan terecht komen. Het overhevelen (en aanpassen) van die regels naar het omgevingsplan moet het bevoegd gezag, voor zover gewenst zelf doen.

Regels in de archeologieverordeningen die hun grondslag vonden in artikel 38, eerste lid, Monumentenwet 1988 worden wel automatisch naar het tijdelijke omgevingsplan verplaatst bij inwerkingtreding van de wet. Dit is geregeld in art. 4.6, eerste lid, onder d, Invoeringswet Omgevingswet. De gedachte achter artikel 38 Monumentenwet 1988 was dat zaken die uit systematisch oogpunt niet bij bestemmingsplan konden worden geregeld, bij verordening geregeld konden worden. Deze regels passen in de nieuwe systematiek van de Omgevingswet juist wel in het omgevingsplan.

Beantwoording

De gemeentelijke erfgoedverordening is nog van kracht en ook de betreffende regels uit de bruidsschat zijn niet ingetrokken. Dit betekent dat gemeentelijke monumenten met een (voor)beschermde status op grond van een gemeentelijke verordening worden gelijkgesteld aan in het omgevingsplan aangewezen gemeentelijke monumenten. Dit regelt artikel 22.2 van de bruidsschat.

Pas na de overgangsperiode (vanaf 1-1-2032) is de gemeente verplicht om de gemeentelijke monumenten te beschermen in het omgevingsplan. Gemeentelijke monumenten kunnen dan niet meer op basis van de erfgoedverordening worden beschermd, omdat deze verordening dan geen regels over de fysieke leefomgeving meer heeft. De regels in de erfgoedverordening over de fysieke leefomgeving zijn dan van rechtswege vervallen, omdat deze regels in strijd zijn met hogere regelgeving. In bouwsteen 1 van het gemeentebrede omgevingsplan worden, al tijdens de overgangsperiode, gemeentelijke monumenten beschermd. Zo gelden er op basis van de regels van het omgevingsplan beperkingen voor slopen, vergunningvrij bouwen (dat is uitgesloten) en beschadigen van het monument. Voor (ver)bouwen en slopen geldt een vergunningplicht. De vergunning kan worden verleend als dat verantwoord is vanuit de waarde van het monument (gebaseerd op de gemeentelijke erfgoedverordening). Daarbij is de 'redengevende omschrijving' van groot belang.

De schoorsteen in het plangebied is niet aangewezen als gemeentelijk monument, maar heeft wel een hoge cultuurhistorische waarde. Om de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen te beschermen, is in het plan een werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' opgenomen. Binnen dat werkingsgebied gelden op basis van de regels van het omgevingsplan een instandhoudingsplicht. Hier wordt in het ontwerp-omgevingsplan ook een expliciet sloopverbod aan toegevoegd.

Gevolgen voor de omgevingsplanwijziging

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de motivering en regels bij het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging.

3. Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot de volgende aanpassingen van het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging:

Regels

- Voor sociale huurwoningen wordt een parkeernorm opgenomen van 0,6 of 1,0 inclusief bezoekers voor appartementen en 1,3 inclusief bezoekers voor grondgebonden woningen.

Motivering

- In de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt een onderbouwing gegeven van de woningdichtheid die op de locatie wordt beoogd.
- In de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt een onderbouwing gegeven van het aanpassen van de parkeernorm voor sociale huurwoningen en het handhaven van de gemeentelijke parkeernorm voor de overige woningen.
- In de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt vermeld hoe er wordt omgegaan met regenwater in het plangebied.
- In de motivering bij de omgevingsplanwijziging wordt uitgebreider toegelicht hoe de bestaande schoorsteen wordt beschermd.
- In de aanmeldnotitie (paragraaf 6.1) wordt nader wordt ingegaan op het aspect cumulatie conform de Europese mer-richtlijn 2014/52/EU.

Bijlagen bij de motivering

- In bijlage 22 wordt een aanmeldnotitie m.e.r. toegevoegd.
- Het rapport Akoestisch onderzoek wordt aangepast op enkele punten die de DCMR heeft aangedragen, met als doel de informatie uit het onderzoek te verduidelijken. De nieuwe bijlage wordt bij de omgevingsplanwijziging gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn niet gewijzigd ten opzichte van het eerdere rapport.