

**Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
wijziging omgevingsplan
TAM-omgevingsplan
“Lange Vaart”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Omgevingswet is op de voorbereiding van een TAM-omgevingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het omgevingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 7 mei 2025 is bekend gemaakt dat met ingang van 8 mei 2025 de ontwerpwijziging van het omgevingsplan TAM-omgevingsplan “Lange Vaart” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/document>.

Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpomgevingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en een conclusie.

1. Reclamant 1

Brief d.d. 1 juni 2025, kenmerk I25.09447

Inrichting openbare ruimte

Reclamant is bewoner van een bestaande woning in het plangebied en uit haar zorgen over de inrichting van het openbaar gebied grenzend aan haar perceel die mogelijk ten koste gaat van de privacy en leefbaarheid. Deze zorg wordt vergroot door het feit dat er een mantelzorgwoning aanwezig is op het perceel die bewoond wordt door een familielid dat rust, privacy en zorg op maat nodig heeft.

Reactie

In het omgevingsplan wordt de inrichting van het openbaar gebied niet vastgelegd. Dit gebeurt bij het nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Daarbij wordt gelet op privacy en leefbaarheid van bestaande woningen en percelen. In dat kader houden wij rekening met het verzoek. Binnen het gebiedstype ‘Groen’ is een uitwerking van groen, water en wegen mogelijk, waardoor het aanpassen van het omgevingsplan op deze locatie niet nodig is. Met reclamant vindt overleg plaats over de inrichting van het openbaar gebied op deze locatie.

Situering appartementencomplex

Het omgevingsplan maakt het mogelijk om een appartementencomplex nabij de woning/het perceel van reclamant te bouwen. Door de hoogte wordt haar uitzicht grotendeels ontnomen en ontstaat er

een aanzienlijke mate van inkijk op het perceel en in de woning, mede door mogelijk aanwezige balkons. Reclamant vreest voor haar privacy.

Reactie

Het te bouwen object dient zich volledig, inclusief balkons, binnen het gebiedstype 'Woongebied' (bouwvlak) te bevinden. Om de privacy te behouden vindt overleg plaats over de vormgeving van het gebouw om zo te voorkomen dat de privacy wordt aangetast. Tevens wordt er in overleg met reclamant gekeken welke mogelijkheden er zijn binnen het inrichtingsplan tussen de bebouwing en het reeds bebouwde perceel. Dit is mogelijk binnen de gebiedstypen 'Woongebied' en 'Groen', aanpassing van het omgevingsplan is dus niet nodig.

Conclusie

Uit bovenstaande beantwoording blijkt dat aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan niet nodig is.

2. Reclamant 2

Brief d.d. 17 juni 2025, kenmerk I25.10160

Ontsluiting nieuw toe te voegen woningen aan de Lange Vaart

De Lange Vaart is een oud landschappelijk ontginningslint van grote historische waarde en tegenwoordig van grote recreatieve betekenis. De langzaamverkeersroute (LV-route) op de Lange Vaart wordt nu nog meer verstoord, doordat van een aantal nieuwe woningen de ontsluiting op deze LV-route gaat plaatsvinden. Terwijl het ook mogelijk is de ontsluiting van nieuwe woningen aan de Lange Vaart vanaf de nieuwe weg in het plangebied te laten plaatsvinden. Het is immers één lang doorlopende route vanaf de Hoefweg naar de Rotte.

Op deze route liggen ook woningen aan de Lange Vaart ten oosten van de Edisonlaan; deze zijn allemaal ontsloten vanaf de 'achterzijde' van de woningen en niet aan de zijde van de Lange Vaart. Het is logisch om eenzelfde ontsluitingsprincipe ook bij de nieuwe woningen aan de Lange Vaart in het plangebied toe te passen. Wellicht is zelfs een 'uitsterfbeleid' van ontsluiting van woningen aan de Lange Vaart mogelijk.

Reactie

Het stedenbouwkundig plan gaat ervan uit dat slechts drie toe te voegen woningen aan de Lange Vaart ook aan die zijde worden ontsloten. De overige woningen, waaronder twee appartementengebouwen en een aantal rijenwoningen worden via de nieuwe wijkontsluitingsweg ontsloten. Dit is conform het door de gemeenteraad in februari 2022 vastgestelde masterplan. Hierin is vastgelegd dat de Lange Vaart primair een langzaamverkeers-verbinding blijft, met een ontsluitende functie voor hooguit enkele woningen die aan de dijk staan. Naar onze mening doet dit geen afbreuk aan de recreatieve betekenis van de langzaamverkeers-route. De extra verkeersgeneratie is zeer beperkt en de verkeerveiligheid komt hiermee niet in het geding.

Trafo's nutsvoorzieningen

Vraag is of er gronden binnen het plangebied naar nutsvoorzieningen gaan en waar deze dan liggen. In verband met deze gasloze wijk zal er ook ruimte voor trafo's nodig zijn. Wordt dit opgelost in bebouwing zoals de appartementenblokken of komt dit in de groene zones terecht? Geen trafo's in de groenzones.

Reactie

Hoe trafo's in dit gebied worden ingepast is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar van het nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Beide oplossingen die door reclamant worden genoemd, zijn mogelijk.

Groenzone schoorsteen

Hoofdstuk 10, Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), van de toelichting concludeert dat de groene ruimten bijdragen aan het belang om de groene doorzichten te realiseren. Deze conclusie is onjuist; slechts één zone is volledig doorlopend, de meest oostelijke heeft een versmalling en het deel bij de schoorsteen is niet verbonden met de Lange Vaart. In de opzet van het totale Masterplan zijn dit wezenlijke stedenbouwkundige en landschappelijke elementen. Het verbinden van de Korenmolenweg en de Lange Vaart door middel van brede groenstroken is ruimtelijk, landschappelijk (en ecologisch) van belang.

Het Masterplan Lange Vaart kan niet geheel worden ontwikkeld, maar een deel hiervan door de beschikbaarheid van gronden. Daarom zal een goed ruimtelijk antwoord nodig zijn in plaats van een 'afgekapt plan' maken. Het doortrekken van de groenzone - waarin de schoorsteen staat - naar de Lange Vaart kan nog jaren duren en de vraag is of het ooit gaat lukken. Daarom is het nodig om een plan te maken waarin deze verbinding wel tot stand is gebracht. De conclusie van de ETFAL is niet kloppend voor de groenzone bij de schoorsteen; deze zal ook verbonden moeten worden met de Lange Vaart.

Op de plankaart van het omgevingsplan is het gehele gebied van de groenzone schoorsteen aangeduid met 'groen'. In het stedenbouwkundig plan is een deel echter niet opgenomen in het plangebied. Dit is echter geen apart perceel. De groenzone schoorsteen dient een volledig aangesloten groengebied te zijn, dus geen deel eruit laten.

Reactie

Het klopt dat de ambitie van het masterplan (op korte termijn) maar deels gerealiseerd wordt. De oostelijke en middelste groenzone worden uitgevoerd. De westelijke groenzone rond de schoorsteen alleen voor zover deze gronden in eigendom zijn van de gemeente/ontwikkelaar. Het 'wegbestemmen' van functies om de groenzone rond de schoorsteen door te trekken naar de Lange Vaart is naast de vraag of dat noodzakelijk is (belangenafweging) tevens een kostbare zaak voor de gemeente. Aangezien de gemeente zorgvuldig en efficiënt met gemeenschapsgelden om wil gaan, kiest zij er dan ook voor om dat in deze planwijziging niet te doen. Het is juist dat de aanduiding van de groenzone rond de schoorsteen in het stedenbouwkundig plan te beperkt is, dit wordt aangepast conform de verbeelding van het omgevingsplan.

Principe inrichting/ stedenbouwkundig plan groenzone schoorsteen

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het recht van overpad van reclamant. Het is reclamant echter niet duidelijk welke functie dit gebied nu krijgt. Reclamant is het in ieder geval niet eens met de ligging van de calamiteitenroute/fietspad. Reclamant wenst mee te denken over de inrichting van de groenzone aangezien deze grenst aan de kavel van reclamant, zo wil reclamant graag een bredere beplantingszone met hun kavel en maatregelen voor de toegankelijkheid van de calamiteitenroute.

Reactie

De inrichting van deze groenzone is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar van het nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Op dat moment wordt de definitieve inrichting van de groenzone en de ligging van de calamiteitenroute/fietspad bepaald. Sowieso zal bij de inrichting extra gelet worden op de privacy en leefbaarheid van bestaande woningen en percelen.

Met de directe omgeving vindt afstemming plaats. Binnen het gebiedstype 'Groen' is een uitwerking van groen, water en wegen mogelijk, waardoor het aanpassen van het omgevingsplan op deze locatie niet nodig is.

Initiatiefvoorstel inrichting terrein bij schoorsteen

Reclamant heeft eerder een initiatiefvoorstel gedaan voor de inrichting van de groenzone schoorsteen. Dit is door het projectteam van de gemeente positief ontvangen. Reclamant wil het initiatiefvoorstel graag verder willen brengen en een openbare buurttuin met een ode aan de glastuinbouw te gaan realiseren. Reclamant is het dan ook niet eens met de regel dat er geen bouwwerken opgericht mogen worden.

Reactie

De inrichting van deze groenzone wordt definitief bepaald in het nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte, waarbij ook afstemming met de directe omgeving plaatsvindt. Omdat vooralsnog de inzet is om de groenzone zoveel mogelijk open en groen te houden en de schoorsteen goed tot haar recht te laten komen, staat het omgevingsplan hier geen bebouwing toe. Dat neemt niet weg dat het initiatief van reclamant in een latere fase niet alsnog kan worden gerealiseerd, nadat een zorgvuldig afweging van alle belangen heeft kunnen plaatsvinden en er afspraken zijn gemaakt over onder andere onderhoud en beheer van de grond die hiervoor nodig is. Met een omgevingsvergunning kan op dat moment, indien gewenst, bebouwing worden toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

3. Reclamant 3, Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland

Brief d.d. 17 juni 2025, kenmerk I25.10156 (pro forma zienswijze)

Brief d.d. 30 juni 2025, kenmerk I25.10762 (zienswijze)

Pro forma zienswijze

Zij geven aan in gesprek te zijn met de gemeente en verzoeken om twee weken extra om deze inhoudelijk aan te vullen.

Reactie

De gemeente heeft per brief met het verzoek ingestemd en verwacht de inhoudelijke zienswijze uiterlijk 2 juli 2025 te ontvangen.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de onderdelen woningbouwprogramma en mobiliteit.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bevat 125 woningen voor Lange Vaart fase 1, waarvan 25% sociale huur en 25% middelduur en 50% andere categorieën. Dit woningbouwprogramma voldoet niet aan paragraaf 7.3.8a Wonen van het huidige Omgevingsbeleid van de provincie.

Naar aanleiding van een bestuurlijk overleg op 28 mei over Lange Vaart heeft de gemeente op 21 juni voorgesteld het aandeel sociale huur in Lange Vaart fase 2 en Wolfend te verhogen. Dit aanvullend op de brief van 23 april 2025 van Lansingerland inzake het groeipad naar voldoende sociale huur binnen de gemeente. Aan de hand van dit voorstel kan voor Lange Vaart fase 1 bij deze een maatwerkafspraken gemaakt worden conform de toelichting bij artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen) van de verordening van het provinciale omgevingsbeleid.

Reactie

Het woningbouwprogramma voor Lange Vaart fase 1 is conform gemaakte regionale woningmarkt-afspraken die door Gedeputeerde Staten (GS) zijn vastgesteld (artikel 7.47a lid 2 sub b). Het woningbouwprogramma van Lansingerland inclusief Lange Vaart is regionaal afgestemd in het door GS geaccordeerde Regioakkoord 2022 (getekend op 23 januari 2023) en de aantallen (inclusief sociaal) maken onderdeel uit van de Strategische Realisatieagenda van de Rotterdamse Regio, de woondeal (getekend 14 maart 2023). Lansingerland werkt aan het vergroten van het aandeel sociale woningbouw binnen de gemeente. Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg over Lange Vaart is afgesproken om voor twee projecten die nog niet ver in de planvorming zijn (Lange Vaart fase 2 en Wolfend) te streven naar verdere optimalisatie van het woningbouwprogramma, waaronder het aandeel sociale woningbouw.

Mobiliteit

Het verkeersonderzoek Lange Vaart uit 2021 is gedateerd en is op een aantal aspecten nog onvolledig. Het risico is dat de gevolgen voor de bereikbaarheid groter zijn dan gedacht in 2021. Hierdoor voldoet de gemeente niet aan artikel 7.45c en bijbehorende toelichting van de provinciale verordening. De provincie heeft daarom verzocht een aanvullend verkeersonderzoek uit te voeren. Als uit het verkeersonderzoek blijkt dat er maatregelen nodig zijn voor een goede verkeersafwikkeling staat de gemeente hiermee voor het uitvoeren en financieren van deze noodzakelijke maatregelen.

Reactie

Er heeft een actualisatie van het verkeersonderzoek Lange Vaart plaatsgevonden. Dit onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de wijziging van het omgevingsplan. Uit het onderzoek volgt dat de verkeersveiligheid op de Heulslootweg en aansluiting daarvan op de N209 niet verslechtert door de ontwikkeling van de Lange Vaart.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

4. Reclamant 4, Rijkswaterstaat West Nederland- Zuid

Mail d.d. 20 juni 2025, kenmerk I25.10299

Mail d.d. 17 september 2025, kenmerk T25.06563

Verkeersmaatregelen voorafgaand aan woningbouw

In het verkeersonderzoek van uw plan wordt aandacht besteed aan de verkeersstructuur en -ontsluiting van het plangebied. Hierin komt duidelijk naar voren dat ten aanzien van het onderliggend wegennet de N209 en de aansluiting daarvan op de rijksweg A12 de meest belangrijke ontsluiting is voor het beoogde plangebied. In het onderzoek worden (infra-)maatregelen voorgesteld om de verkeersafwikkeling op de N209 en de algehele doorstroming op het hoofdwegennet te verbeteren. Deze verkeersmaatregelen zijn voorwaardelijk voor de woningbouw.

Ik verzoek u dan ook te borgen in de planregels dat de voorgestelde (infra-)maatregelen op de N209 gerealiseerd zijn, vóórdat de woningen worden opgeleverd. Deze maatregelen zijn namelijk noodzakelijk om de verkeerseffecten als gevolg van de woningbouwontwikkeling te verwerken. Zolang deze voorwaardelijkheid niet geborgd is in de regels, kan Rijkswaterstaat niet instemmen met uw plan.

Reactie

Deze zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Rijkswaterstaat. De gemeente heeft inzicht gegeven in de woningbouwplannen van de gemeente in relatie tot de maatregelen aan de N209. Er heeft daarnaast een actualisatie van het verkeersonderzoek Lange Vaart plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan. Uit het onderzoek volgt dat de verkeersveiligheid op en rondom de Heulslootweg niet verslechtert en de impact van de ontwikkeling Lange Vaart op de doorstroming van de N209 verwaarloosbaar is. In een e-mail van 17 september 2025 heeft Rijkswaterstaat bevestigd dat het voor dit specifieke plan niet nodig is om (infra-)maatregelen te treffen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

2. Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van de verdere stedenbouwkundige uitwerking, nieuw beleid en de nieuwe wet- en regelgeving zijn een aantal aanpassingen aan de ontwerpwijziging van het omgevingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen. Daarnaast zijn een aantal tekstuele aanpassingen gedaan.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

De bijlagen 1, 5, 12 en 15 bij de toelichting zijn vervangen.

Motivering

Het betreft hier vervanging van deze bijlagen naar aanleiding van een actualisatie van deze documenten.

2. Wijziging

Het memo 'Actualisatie verkeersonderzoek woningbouwontwikkeling Lange Vaart' van de Anteagroup van 31 juli 2025 is als bijlage 23 aan de toelichting toegevoegd.

Motivering

Het betreft hier een aanvulling en actualisatie van eerdere documenten.

3. Wijziging

Deze 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan "Lange Vaart"' is als bijlage 24 aan de toelichting toegevoegd.

Motivering

Hiermee wordt inzicht gegeven in de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp en de ambtshalve wijzigingen die tussen ontwerp en vaststelling hebben plaatsgevonden.

4. Wijziging

Afbeeldingen 2.6, 2.7 en 6.15 zijn vervangen.

Motivering

Naar aanleiding van de geactualiseerde bijlagen zijn deze afbeeldingen, afkomstig uit deze bijlagen, ook geactualiseerd.

5. Wijziging

De subparagrafen 6.7.2 en 6.7.3 van de paragraaf 6.7, Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, in de toelichting zijn aangepast.

Motivering

Op basis van het geactualiseerde akoestisch onderzoek zijn de bovenstaande subparagrafen aangepast/geactualiseerd.

6. Wijziging

De subparagraaf 6.15.2 van de paragraaf 6.15, Mobiliteit, in de toelichting is aangepast.

Motivering

Op basis van het geactualiseerde en aanvullende verkeersonderzoek is de bovenstaande subparagraaf aangepast/geactualiseerd.

7. Wijziging

Hoofdstuk 10, Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in de toelichting is aangepast.

Motivering

Op basis van het geactualiseerde akoestisch onderzoek en de geactualiseerde subparagraaf 6.7.2 is dit hoofdstuk aangepast/geactualiseerd.

8. Wijziging

Aan de regels (artikel 3.3.52) zijn de voorwaarden die genoemd zijn in subparagraaf 6.7.2 toegevoegd, zijnde:

- Bij gestapelde woningen ankerloze spouwmuren worden toegepast;
- De geluidsbelasting op een buitenruimte bij een woning maximaal 55 dB mag bedragen;
- Bij de grondgebonden woningen waarbij geen sprake is van een geluidsluwe gevel geen verblijfsruimten worden gerealiseerd op de bouwlaag waar de standaardwaarde wordt overschreden.

Motivering

Hiermee is geborgd dat de voorwaarden voor de aanvaardbaarheid van de overschrijding van de standaardwaarde van het verkeersgeluid ook uitgevoerd worden.

9. Wijziging

Aan de regels (artikel 3.3.51 en 3.3.59) is toegevoegd dat ondergeschikte bouwonderdelen, zoals balkons, niet buiten het gebiedstype 'Woongebied' mogen komen.

Motivering

Hiermee is geborgd dat de afstanden van nieuwe woningen tot bestaande woningen niet worden verkleind door zogenoemde 'ondergeschikte' bouwonderdelen. Dit is ook in overeenstemming met het akoestisch onderzoek, waarbij geen rekening is gehouden met zogenoemde 'ondergeschikte' bouwonderdelen zoals balkons.

10. Wijziging

In de regels (artikel 3.3.48 lid 4 sub c.) zijn onderdelen 1 en 3 verwijderd.

Motivering

In het ontwerpplan was ter plaatse van 'Overige zone - Woongebied - gemengde woonvorm 2' alleen de bouw van twee-onder-een kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen toegestaan (artikel 3.2.35 lid 2). Per abuis waren in artikel 3.3.48 lid 4 in sub c wel regels voor gestapelde woningen in die zone opgenomen. Om verwarring te voorkomen, zijn deze verwijderd.