Onderbouwing BOPA Hoekeindseweg 136 Bleiswijk

Gemeente Lansingerland



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Hoekeindseweg 136 Bleiswijk
Datum:	10 juni 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR240252
Projectmedewerkers	[redacted]

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Houweling Architecten

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Inleiding en aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 5
1.3 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7

2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Toetsing aan omgevingsplan 10

3.1 Huidige regeling omgevingsplan 10
3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot omgevingsplan 11
3.3 Te volgen procedure 11

4 Beleidskaders 12

4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.3 Gemeentelijk beleid 15
4.4 Conclusie 17

5 Juridische kaders 18

5.1 Juridische kaders Rijk 18
5.2 Juridische kaders provincie 22
5.3 Juridische kaders gemeente 24
5.4 Conclusie 24

6 Omgevingsaspecten 25

6.1 M.e.r.-beoordeling 25
6.2 Bodem 26
6.3 Cultuurhistorie en archeologie 29
6.4 Duurzaamheid 31
6.5 Externe veiligheid 31
6.6 Geluid door activiteiten 34
6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 36
6.8 Geur 38
6.9 Gezondheid 39
6.10 Kabels en leidingen 40
6.11 Klimaatadaptatie 41
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 42
6.13 Licht 42
6.14 Luchtkwaliteit 43
6.15 Mobiliteit 44
6.16 Natuur en ecologie 46

6.17 Omgevingsveiligheid 48
6.18 Rotterdam The Hague Airport 49
6.19 Slagschaduw van windturbines 49
6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit 49
6.21 Trillingen 50
6.22 Water 51

7 Vergunningvoorschriften en maatwerk 54

8 Haalbaarheid 56
8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid 56
8.2 Kostenverhaal 56
8.3 Nadeelcompensatie 56

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
9.1 Participatie 57
9.2 Bindend adviesrecht gemeenteraad 57
9.3 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners 57
9.4 Conclusie 57

10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 58

Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbest) Hoekeindseweg 136 te Bleiswijk, Grondslag, d.d. 3 oktober 2024
Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer Hoekeindseweg 136 Bleiswijk, Kragten, d.d. 11 april 2025
Bijlage 3. Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland, Hoekeindseweg 136, gemeente Lansingerland, Ecosolver, d.d. 26 september 2023
Bijlage 4. AERIUS projectberekening aanleg- en gebruiksfase, d.d. 30 januari 2026
Bijlage 5. Participatieverslagen

1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om twee woningen te realiseren aan de Hoekeindeweg 136 te Bleiswijk in de gemeente Lansingerland. Daarvoor wordt de bestaande schuur gesloopt.

Het initiatief past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Lansingerland, waarin de locatie beschikt over de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de plaats Bleiswijk, in de gemeente Lansingerland. De planlocatie ligt in een glastuinbouwgebied, direct ten noorden en ten oosten zijn kassen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bebouwingslint met woningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Hoekeindseweg. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Bleiswijk, sectie C, perceelnummers 6366 en 6629 en heeft een oppervlakte van ca. 8.400 m^2. Op de onderstaande afbeelding zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied te zien.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie in het projectgebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsing van het omgevingsplan en de strijdigheden die er bestaan. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de te volgen procedure. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente worden vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de BOPA aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities. De juridische kaders vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente worden in hoofdstuk 5 verder beschreven en beantwoord. Voor de specifieke omgevingsaspecten wordt dit gedaan in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk worden voor de verschillende omgevingsaspecten de beleidskaders en juridische kaders samengevat, wordt hieraan getoetst en wordt beschreven of, en onder welke eventuele voorwaarden, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

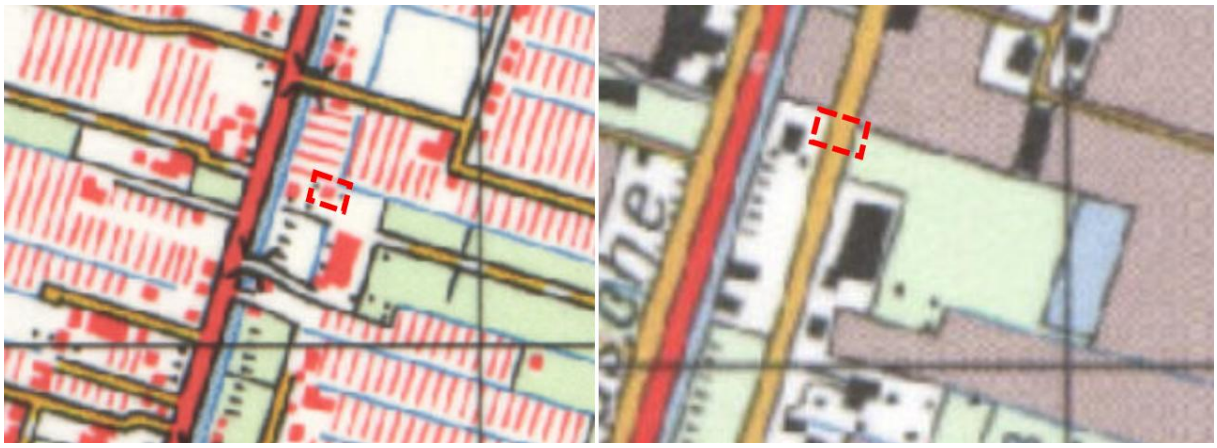
In hoofdstuk 7 wordt uiteengezet welke vergunningvoorschriften en/of maatwerkvoorschriften nodig zijn om een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' te borgen. De economische haalbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 8, evenals op welke wijze de door de gemeente te maken kosten worden verhaald. In hoofdstuk 9 wordt vervolgens ingegaan op de maatschappelijke belangenafweging waarbij ingegaan wordt op de uitgevoerde participatie, de eventuele rol van de gemeenteraad bij bindend adviesrecht en de belangen van de overige bestuurslagen en ketenpartners. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog ingegaan op de procedure en de bijbehorende eventuele zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 samengevat waarom er bij deze BOPA sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoekeindseweg, in het buitengebied van de plaats Bleiswijk. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een schuur, een paardenbak en agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied staat een kas van een kwekerij. Ten oosten staan twee kassen. In het zuiden van het plangebied staat een woning die is verbonden met de te slopen schuur. Verder ten zuiden staan meerdere woningen aan de Hoekeindseweg. Ten westen ligt de Hoekeindseweg en enkele woningen. Verder ten westen liggen de provinciale weg N209 en meerdere glastuinbouwbedrijven.

De Hoekeindseweg is in het begin van de jaren '90 aangelegd als parallelweg langs de N209. Voor de aanleg van de weg stond er in het plangebied een woning (nr. 134), die voor de aanleg van de weg gesloopt is. Op de onderstaande afbeelding is deze ontwikkeling te zien.

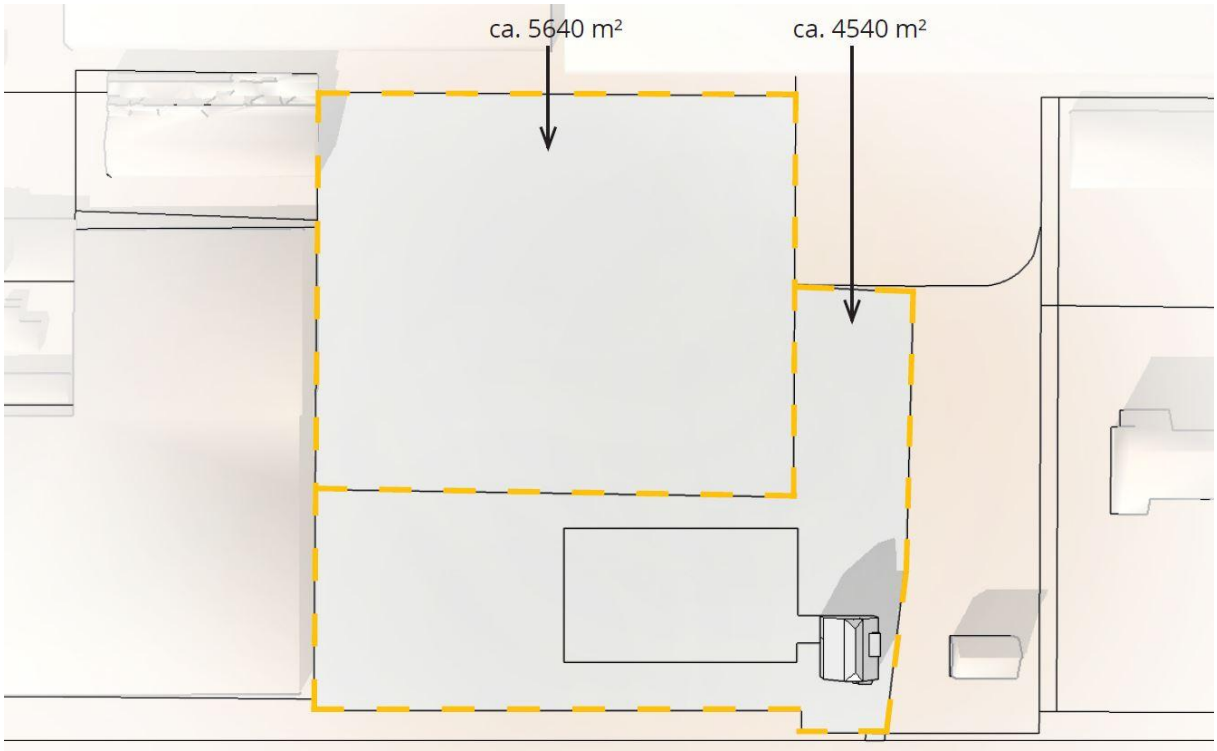


De Hoekeindseweg in 1983 (links) en 1995 (rechts), positie woning rood omkaderd (bron: Topotijdreis)

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied te zien.



Vogelvluchtimpressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf de westzijde (bron: Google Maps)

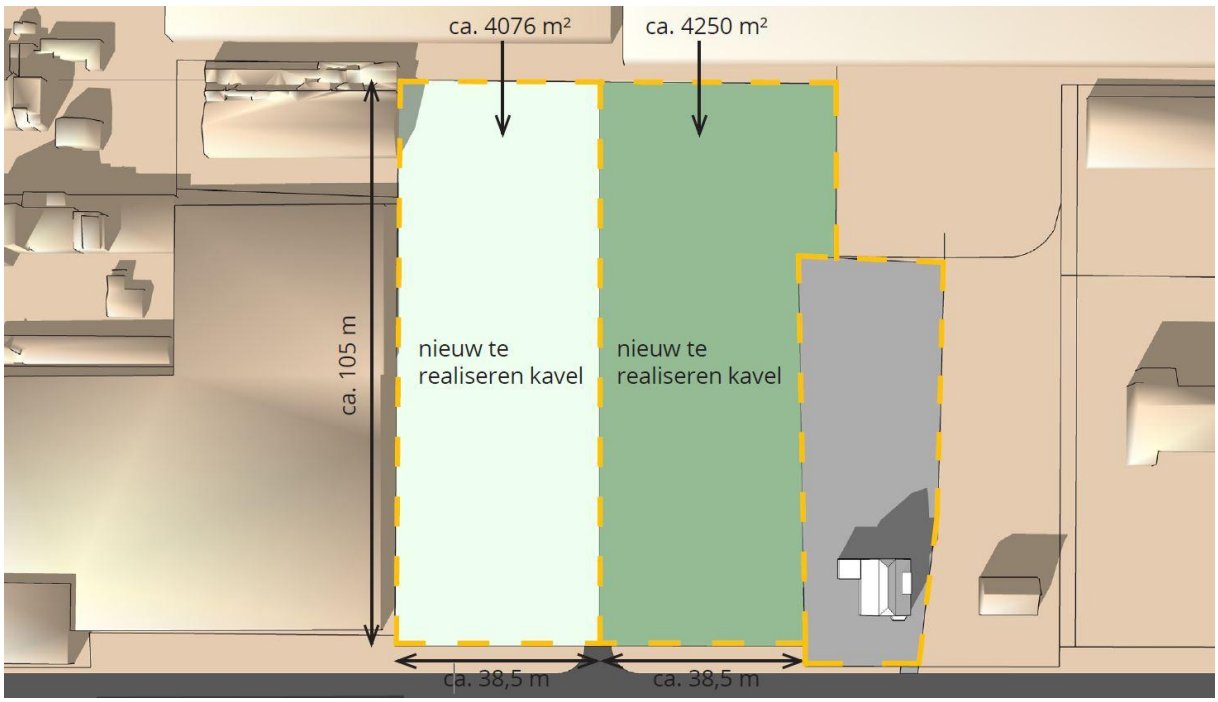


Huidige verkaveling plangebied (bron: Houweling Architecten, d.d. 16 mei 2023)

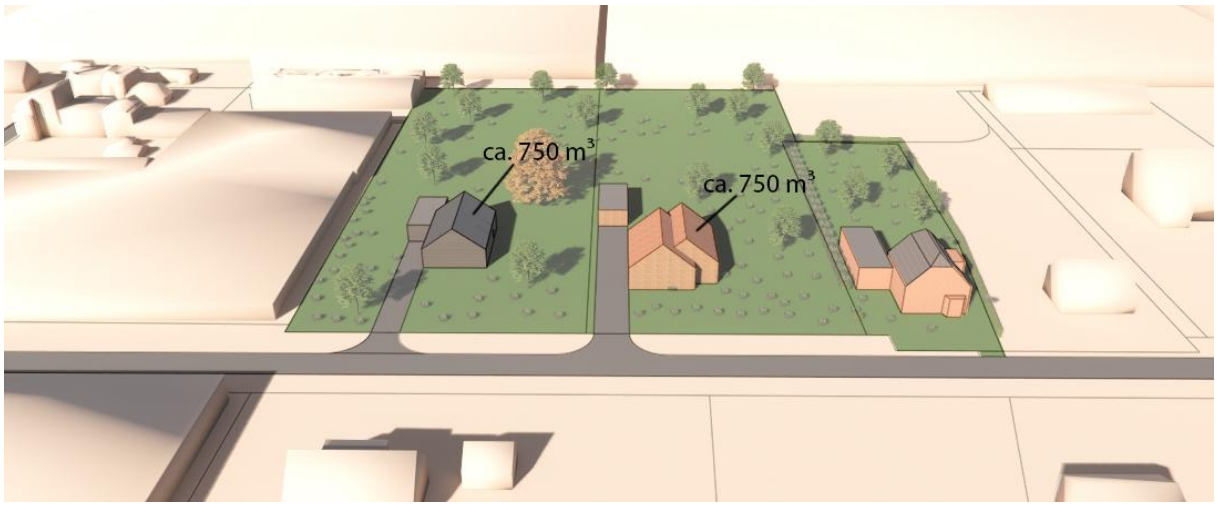
2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande schuur te slopen om vervolgens op de planlocatie twee nieuwe woonpercelen te kunnen realiseren. De bestaande woning is momenteel verbonden met de schuur maar blijft na de sloop van de schuur behouden. Deze woning behoud ook de tuin zoals deze in de huidige situatie bestaat. De rest van het plangebied wordt grofweg gesplitst om twee nieuwe percelen te realiseren. Zo ontstaan er in totaal drie woonpercelen: één met een oppervlakte van 1.770 m^2 (bestaande woning) en twee nieuwe met oppervlaktes van ca. 4.076 m^2 en 4.250 m^2. De twee beoogde woningen gaan bestaan uit een bouwlaag met een kap en krijgen een

garage/berging en een eigen inrit. De woningen krijgen een inhoud van 750 m$^{3.}$ Op de onderstaande afbeeldingen is de beoogde situatie weergegeven.



Verkaveling toekomstige situatie (bron: Houweling Architecten (16 mei 2023)

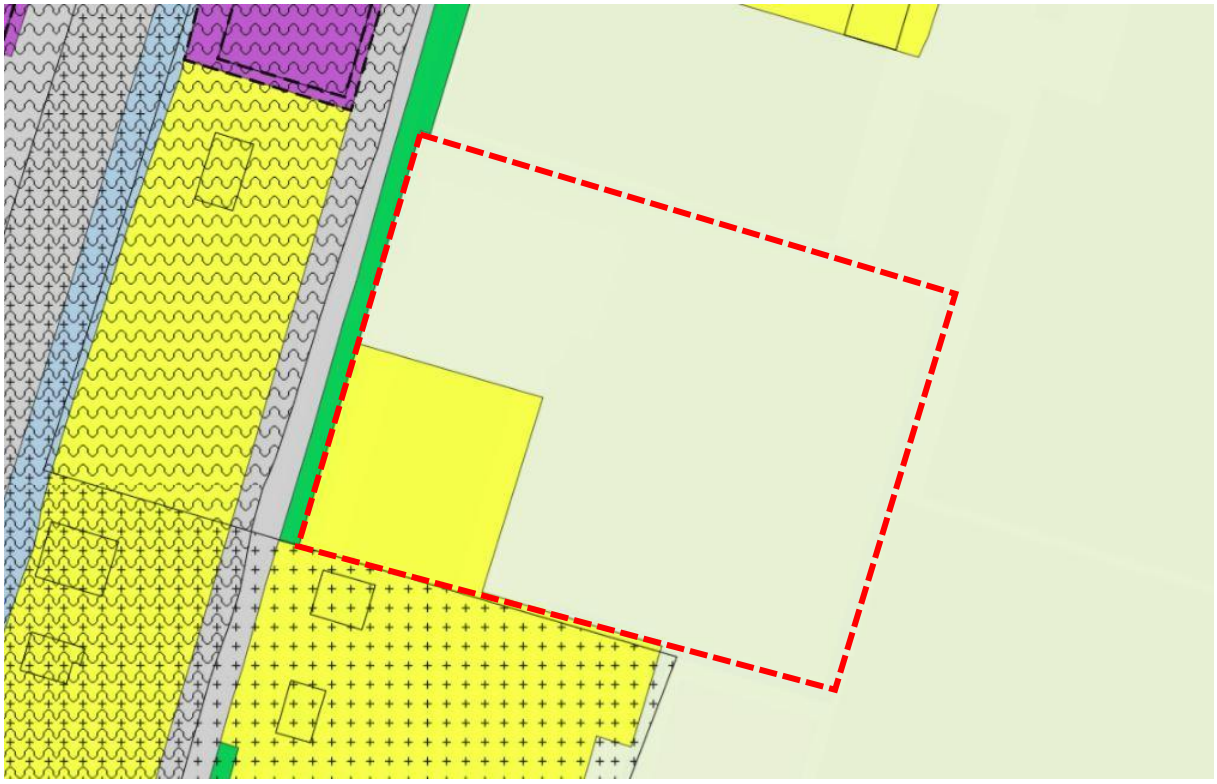


Impressie nieuwe woningen (bron: Houweling Architecten (31 oktober 2024)

3 Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Huidige regeling omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Voor de projectlocatie gold, naast een tweetal parapluplannen, het bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk”, waarin de gronden van het plangebied voorzien zijn van de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak en ‘Agrarisch – Glastuinbouw‘. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dat bestemmingsplan.



Uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bleiswijk’, plangebied rood omkaderd (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Ook geldt binnen het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt met de daarbij behorende kassen en voorzieningen.

3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming ‘Wonen’
  - Het bouwen van meer dan het bestaand aantal woningen
  - Het bouwen van woningen buiten het bouwvlak
- Bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’
  - Het bouwen van een woning en het gebruiken van een woning met bijbehorend erf

3.3 Te volgen procedure

Het plan betreft, gelet op de strijdigheden met het omgevingsplan, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van variant 2 (andere activiteit in strijd met het omgevingsplan). Ter onderbouwing van de strijdigheden met het omgevingsplan, zoals beschreven in paragraaf 3.2, is voorliggende rapportage opgesteld, waarin de diverse elementen voor zover relevant voor de ontwikkeling worden behandeld en gemotiveerd.

De reguliere procedure is het uitgangspunt bij een BOPA. Dit is ook het geval bij onderhavige aanvraag.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Als integraal strategisch beleidsdocument bepaalt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Ow volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI is in de plaats gekomen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; behalve paragraaf 4.9). Ook zijn de relevante strategische delen van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 opgenomen (samen met het Nationaal Milieubeleidskader), en geldt de NOVI als wijziging van onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP).

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Ow heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 11 september 2020 de eerste Nationale Omgevingsvisie - NOVI - vastgesteld, als één rijksvisie op de fysieke leefomgeving van Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland bestaat uit:

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

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

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

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

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

1. Combineren boven enkelvoudig;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

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

Relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit (Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving) door twee toekomstbestendige woningen toe te voegen. Daarnaast sluit het plan goed aan op het tweede inrichtingsprincipe (kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal) door nieuwe woningen in een bestaand woonlint toe te voegen. Daarmee past het initiatief binnen de intenties van het rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied, maar de ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 17 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

4. Samen werken aan Zuid-Holland
5. Bereikbaar Zuid-Holland
6. Schone energie voor iedereen
7. Een concurrerend Zuid-Holland.
8. Versterken natuur in Zuid-Holland
9. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
10. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen (‘de juiste ontwikkeling op de juiste plek’).

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het 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 op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Relatie tot de ontwikkeling

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Op de planlocatie is uitsluitend de laag van de ondergrond van belang. Op deze kaartlaag is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex – Oude zeeklei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Voor dit gebied geldt als richtpunt dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen gebouwd op de deels bebouwde veengronden. Gezien de schaal van de beoogde ontwikkeling zal

de waterhuishouding van het veencomplex niet aangetast worden. In paragraaf 6.17 wordt verder ingegaan op de waterhuishouding.

Beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de omgevingsvisie die relevant zijn voor voorliggend plan komen navolgend aan bod.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart.

Wonen

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze ‘Wonen’. De provincie heeft als doel te voorzien in voldoende passende en betaalbare woningen op de juiste plekken. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling komen geen belemmeringen voort uit de Omgevingsvisie. Zoals hierboven inzichtelijk is gemaakt is onderhavig plan in lijn met de lagen van de kwaliteitskaart. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie en de provinciale ambities.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland 2.0

Op 4 november 2025 stelde de gemeenteraad de ‘omgevingsvisie Lansingerland 2.0: gezond, verbonden en vindingrijk’ vast. De omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema’s als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2050 is Lansingerland, nog meer dan nu, gezond, verbonden en vindingrijk. Om dat voor elkaar te krijgen moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de fysieke leefomgeving worden bepaald. Dit is, samen met de opbrengst uit een uitvoerig participatietraject waarin inwoners, ondernemers en partners hebben meegedacht, vertaald in de ‘omgevingsvisie 2.0’.

In de omgevingsvisie van Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

- Gezond samen leven:
  - Bijdragen aan een vitale samenleving: focus leggen op de bestaanszekerheid, gezondheid en kansengelijkheid van onze inwoners en op de veiligheid en leefbaarheid van onze wijken.
  - Stimuleren van een gezonde leefstijl in een passende omgeving.
  - Ontwikkelen met karakter: voorzieningen realiseren passend bij onze identiteit.
- Verbonden in de metropool:
  - Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
  - Toekomstbestendige omgeving: de nabijheid van voorziening op loop- en fietsafstand. Nabijheid is het ordenend principe.

- Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen en creëren van sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden.

- Vindingrijk en ondernemend:
  - Home of Horti Science: gemeente Lansingerland als Home of Horti Science.
  - Brede welvaart: ruimte bieden aan bedrijven die lokaal bijdragen aan brede welvaart.
  - Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
  - Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.
  - Schaarse ruimte: bestaande ruimte wordt innovatief en toekomstbestendig ingezet.

Relatie tot de ontwikkeling

In de omgevingsvisie 2.0 beschrijft de gemeente per deelgebied wat de ambities zijn. Het plangebied bevindt zich in het deelgebied ‘Linten en buurtschappen’. De drie kernen en verschillende linten en buurtschappen van Lansingerland hebben elk hun eigen karakter en woonmilieu. Bleiswijk is de dorpse kern van de gemeente met een authentiek centrum. De linten en buurtschappen hebben elk een andere verschijningsvorm en zijn beeldbepalend in de ruimtelijke structuur van de gemeente. In de linten wil de gemeente lucht, ruimte en herkenbaarheid behouden als onderscheidende structuren die bijdragen aan de oriëntatie. De gemeente koestert de balans tussen openheid en bouwmassa aan het lint. Bebouwing kan dus alleen onder voorwaarden plaatsvinden.

Om de linten van Lansingerland te beschermen heeft de gemeenteraad het bouwen van hoofdgebouwen binnen de linten aangewezen voor bindend advies. Het initiatief zal in dat kader voorgelegd worden aan de raad. Het plangebied ligt in het lint langs de Hoekeindseweg/N209. Linten maken deel uit van het deelgebied ‘Levendige Kernen, linten en buurtschappen’. Dit deelgebied is verder verdeeld onder de verschillende woongebieden. De bebouwingslinten bepalen het oorspronkelijke karakter van Lansingerland. Ze blijven belangrijk voor de ruimtelijke structuur en de ervaring van het landschap. Aan de hand van de drie pijlers zijn de relevante ambities voor de linten beschreven:

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

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van twee woningen in een lint. Door de woningen in de bestaande bebouwingslijn te plaatsen en geen tweedelijnsbebouwing toe te voegen, blijft het lint ter plaatse herkenbaar.

Daarnaast neemt de ruimtelijke kwaliteit toe door een verbetering van de doorzichten naar het achterliggende landschap door het wegnemen van de schuur. Bovendien neemt het aandeel groen op de percelen toe. Dit is in lijn met de ambities voor de linten.

Verder verwacht de gemeente dat er tot 2040 behoefte is aan meer dan 8.000 nieuwe woningen. Daarbij is er lokaal vooral vraag naar levensloopbestendige en gelijkvloerse woningen. Regionaal is er juist behoefte aan grondgebonden (koop)woningen. De komende jaren wil de gemeente de nodige woningen toevoegen. Hier sluit het plan goed op aan.

4.4 Conclusie

Uit het beleid komen geen belemmeringen voor het initiatief voort. Daarnaast past het goed binnen de ambitie om in voldoende woningen te voorzien.

5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij een BOPA. Op grond van de Ow (artikel 1.2), heeft de BOPA betrekking op:

- de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed);
- activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten; als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze worden of kunnen worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving).

De BOPA heeft hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De bestuurlijke afwegingsruimte die de gemeente heeft wordt daarnaast beperkt door kaders die door andere bestuursorganen zijn gegeven.

5.1 Juridische kaders Rijk

5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het aanvragen van een BOPA. De wet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Ow werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit.

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over de beoordeling van bepaalde onderwerpen bij een aanvraag van een BOPA. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl. Deze instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 8 staan nog aanvullende instructies voor omgevingsvergunningen. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven. Naast de instructieregels gelden op rijksniveau ook algemene regels voor de fysieke leefomgeving, die worden hierna ook kort besproken.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor Hoekeindseweg 136 Bleiswijk en welke daarvan betrokken moeten worden bij de aanvraag.

5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels gelden naast het omgevingsplan en moeten altijd in acht

worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor een BOPA dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden.

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AmvB's en wetten (o.a. het voormalige Activiteitenbesluit). Het Rijk stelt deze regels vanwege de aan haar toebedeelde taken (bijvoorbeeld met betrekking tot watersystemen en bepaalde infrastructuur), met het oog op een gelijk speelveld en gelijk beschermingsniveau (bijvoorbeeld bij bepaalde milieubelastende activiteiten), of in verband met internationaalrechtelijke verplichtingen (bijvoorbeeld bij werelderfgoed en Natura-2000 activiteiten).

Het Bal bevat regels waaraan (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen, en bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor bouwen in een 'technisch' en 'ruimtelijk' deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken.

De technische bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn niet alleen opgenomen in het Bbl (zoals de van rechtswege vergunningvrije bouwwerken), maar staan ook in de Bruidsschat. In de Bruidsschat staan regels die door het Rijk zijn gedecentraliseerd richting gemeenten. Van de regels in de Bruidsschat kan worden afgeweken in het omgevingsplan. Door de knip bepaalt de gemeente nu zelf in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt en onder welke voorwaarden. Dit dient dan ook betrokken te worden bij de aanvraag voor een BOPA.

Vergunningvrij bouwen

Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk heeft het Rijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningvrije gevallen aangewezen in de Bruidsschat. De Bruidsschat werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden. Het Bkl bevat onder andere instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels zijn opdrachten aan de gemeente over hoe zij bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan moet regelen. Ze kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. De instructieregels hebben bijvoorbeeld betrekking op milieuaspecten zoals geluid, veiligheid en geur. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van het Bkl opgenomen. Daarbij is bepaald (artikel 8.0b) dat deze instructieregels ook van toepassing zijn op de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Er zijn drie typen instructieregels, die ieder iets zeggen over de mate waarin de gemeente afwegingsruimte heeft bij het opstellen van het omgevingsplan:

- 'Betrekken bij': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een grote bestuurlijke afwegingsruimte heeft. Deze instructieregel geeft de opdracht aan de gemeente om bepaalde (verwachtingen van) feiten te betrekken bij de besluitvorming.
- 'Rekening houden met': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een bestuurlijke afwegingsruimte binnen de bandbreedte van de instructieregel. Er geldt een standaardwaarde waarvan kan worden afgeweken. Die afwijking moet worden gemotiveerd.
- 'In acht nemen': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente geen afwegingsruimte heeft en dat de gemeente aan deze instructieregel moet voldoen.

De instructieregels die in het Bkl voor omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) zijn gesteld, hebben betrekking op verschillende onderwerpen. In het algemeen stelt het Bkl instructieregels over de volgende aspecten:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn.
5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Omgevings)veiligheid.
5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en waterveiligheid.
5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit, geur.
5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed en werelderfgoed.
5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen.

5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen.
5.1.7a	Gebruik van bouwwerken	Aanwijzing van woningbouwcategorieën.
5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.
5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur, rijkswegen en lokale spoorwegen. Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool onder voorwaarden, bebouwingscontouren jacht en houtkap.
5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

In artikel 8.0b lid 1 onder a van het Bkl is opgenomen dat bij de beoordeling van een aanvraag van een BOPA de regels uit hoofdstuk 5 overeenkomstig van toepassing zijn. Daarmee zijn de instructieregels, die gesteld zijn voor omgevingsplannen, ook van toepassing op de BOPA.

Relatie tot de ontwikkeling

Navolgend staan de relevante instructieregels uit het Bkl weergegeven met een verwijzing naar de paragraaf waarin dit aan bod komt:

- Externe veiligheid (paragraaf 6.5)
- Omgevingsveiligheid (paragraaf 6.17)
- Waterkwaliteit en waterveiligheid (paragraaf 6.22)
- Luchtkwaliteit (paragraaf 6.14)
- Geluid door activiteiten (paragraaf 6.6)
- Geluid door wegen (paragraaf 6.7)
- Trillingen (paragraaf 6.21)
- Bodemkwaliteit (paragraaf 6.2)
- Geur (paragraaf 6.8)
- Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 6.12)
- Cultureel erfgoed (paragraaf 6.3)
- Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 6.20)

5.1.5 Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit (Ob) zijn procedurele bepalingen opgenomen ten aanzien van de besluitvorming rondom omgevingsvergunningen, bevoegdheden, adviseurs, etc. Omdat deze regels geen gevolgen hebben voor de inhoud van de BOPA, wordt daarop in deze toelichting niet nader ingegaan.

5.1.6 Rijks voorbeschermingsregels

Er zijn geen voorbeschermingsregels die door het Rijk zijn gesteld van toepassing voor onderhavige locatie.

5.2 Juridische kaders provincie

5.2.1 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Naast één omgevingsvisie moet de provincie onder de Ow ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. 30 april 2026 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels.

De instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) staan in afdelingen en richten zich op de volgende thema's:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
7.3..	Algemeen	
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, Niet-basisnet transportroutes.
7.3.3a	Buitendijks bouwen	Vervallen.
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.
7.3.6	LiB-5 contour Schiphol	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.6a	Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Het toekomstbestendig bouwen van woningen en risico's van klimaatverandering.
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.
7.3.8a	Wonen	Voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen bestaande winkelconcentratie en uitzonderingen.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden
7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling.
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden.
7.3.13	Boom- en sierteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten.
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed.
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.

7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.
7.3.20	Landgoederen en kastelen	Bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen.
7.3.21	Energie	Aanwijzen van locaties voor windenergie en regels voor de aanleg van zonnevelden.
7.3.22	Provinciale vaarwegen	Voorkomen van belemmeringen in de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen
7.3.23	Recreatietoervaartnet	Bescherming van het recreatietoervaartnet.
7.3.23a	Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
7.3.24	Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Bescherming van de vitale drinkwatervoorziening.
7.3.25	Ontheffing en afwijken	Mogelijkheden en voorwaarden voor ontheffing en afwijken.

In artikel 8.0b lid 1 onder b van het Bkl is opgenomen dat bij de beoordeling van een aanvraag van een BOPA de regels uit afdeling 7.3 van de provinciale omgevingsverordening overeenkomstig van toepassing zijn. Daarmee zijn de instructieregels, die gesteld zijn voor omgevingsplannen, ook van toepassing op de BOPA.

Relatie tot de ontwikkeling

In navolgende tabel staan de instructieregels die relevant zijn voor dit plan opgesomd, met daarbij de paragraaf waarin het betreffende onderwerp aan bod komt.

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp	Paragraaf van behandeling
7.3..	Algemeen		
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, Niet-basisnet transportroutes.	Paragrafen 6.5 en 6.17
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.	Paragraaf 6.22
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.	Paragrafen 6.2 en 6.22
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.	Paragraaf 6.20
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting	Paragraaf 6.12

		arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.	
7.3.8a	Wonen	Voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.	Paragraaf 4.3.1
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.	Paragraaf 6.16
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.	Paragraaf 6.3
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.	Paragraaf 6.3

Verder komen er uit afdeling 7.5 van de omgevingsverordening geen instructieregels voort die relevant zijn voor onderhavig plan.

5.2.2 Provinciale voorbeschermingsregels

Er zijn geen provinciale voorbeschermingsregels van toepassing voor onderhavige locatie.

5.3 Juridische kaders gemeente

Conform artikel 2:12 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Lansingerland 2025 is het verboden zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg. Voor de beoogde uitwegen is daarom een vergunning aangevraagd.

5.4 Conclusie

De juridische kaders die volgen uit de instructieregels van zowel het Rijk als de provincie komen in hoofdstuk 6 aan bod. Voor de aanleg van de uitwegen is de APV Lansingerland 2025 van toepassing. Hiervoor is een vergunning aangevraagd.

6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aan de verschillende omgevingsaspecten getoetst. Per omgevingsaspect wordt uiteengezet wat de eventuele beleidskaders zijn en wat de juridische kaders zijn. Bij de juridische kaders wordt in veel gevallen gesproken over ‘regels in het omgevingsplan’. Met voorliggende BOPA worden logischerwijs geen regels opgenomen in het omgevingsplan. In de paragrafen 5.1.4 en 5.2.1 is eerder uiteengezet dat de instructieregels voor omgevingsplannen ook van toepassing zijn op het verlenen van een BOPA.

Vervolgens wordt per omgevingsaspect getoetst aan de beleidsmatige en juridische kaders. Ten slotte wordt per aspect geconcludeerd of sprake is van een aanvaardbare situatie en een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en onder welke eventuele voorwaarden.

6.1 M.e.r.-beoordeling

6.1.1 Kaders

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 wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma’s uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

6.1.2 Toetsing

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit aan te merken:

- de ligging van de projectlocatie in een omgeving, namelijk het lint van de Hoekeindseweg, waar reeds een significant aantal stedelijke objecten (woningen) aanwezig is. Het project veroorzaakt daarmee geen zelfstandige verstedelijking,
- de kleine schaal van het project, waardoor de milieueffecten beperkt zijn,
- de verouderde schuur maakt plaats voor twee nieuwbouwwoningen die voldoen aan de BENG-eisen.

6.1.3 Conclusie

Wanneer de argumenten uit paragraaf 6.1.2 afgewogen worden, leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

6.2 Bodem

6.2.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.5) geeft instructieregels over het toelaten van bodemgevoelige gebouwen (bijvoorbeeld woningen) op bodemgevoelige locaties (bijvoorbeeld een plaats waar een woning is toegelaten). Het Bkl bepaalt dat het omgevingsplan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet bevatten. Daarnaast bepaalt het Bkl dat er geen bodemgevoelige gebouwen (op bodemgevoelige locaties) toe worden gelaten waar de kwaliteit van de bodem ongeschikt is. In het omgevingsplan kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Bij het vaststellen van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, die op zijn genomen in het bijlage IIA bij het Bal. Door het overnemen van deze interventiewaarden wordt in ieder geval voorzien in een aanvaardbare situatie.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn rechtstreeks werkende rijksregels gesteld over bodemhandelingen. Het gaat onder meer om graven in de bodem en het toepassen van grond of baggerspecie. Voor deze activiteiten bevat het Bal rechtstreeks geldende rijksregels (hoofdstuk 4 van het Bal). De gemeente kan afwijken van deze regels door maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. Buiten het omgevingsplan kunnen maatwerkvoorschriften gesteld worden op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit heeft dan het karakter van een beschikking.

Provinciale omgevingsverordening

Paragraaf 7.3.5 van de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland bevat instructieregels die gericht zijn op het waarborgen van de grondwaterkwaliteit en het voorkomen van verdere verspreiding van verontreinigingen in het watersysteem.

Allereerst, bij het toelaten van bouwactiviteiten op grondwatergevoelige locaties moeten grondige voorzorgsmaatregelen worden genomen. Dit omvat het uitvoeren van onderzoek om te controleren op verontreiniging van grondwater, tenzij het omgevingsplan anders bepaalt. Als er sprake is van verontreiniging, is een risicobeoordeling vereist en moeten er sanerende maatregelen worden getroffen om verdere vervuiling te voorkomen. Een omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten op dergelijke locaties, waarbij maatregelen voor sanering moeten worden aangetoond.

Daarnaast regelt de verordening ook het saneren van bodemverontreiniging als onderdeel van een bronaanpak. Afdekken als saneringsaanpak is over het algemeen niet toegestaan, tenzij het omgevingsplan anders bepaalt. Maatwerkvoorschriften voor alternatieve saneringsmethoden zijn alleen toegestaan als deze de verontreiniging van het grondwater beperken.

Het rechtstreeks lozen van verontreinigende stoffen in het grondwater is verboden, tenzij specifieke voorwaarden zijn vastgesteld in het omgevingsplan. Maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld voor het lozen, maar alleen als dit geen gevaar oplevert voor de kwaliteit van het grondwater.

Ten slotte is er aandacht voor activiteiten op locaties met een historische bodemverontreiniging. Maatregelen moeten worden genomen om verdere verontreiniging van het grondwater te voorkomen of te beperken. Omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor watersystemen worden alleen verleend als deze verenigbaar zijn met het belang van waterbeheer en bescherming van de kwaliteit van watersystemen.

Deze samenhangende regels zorgen voor een geïntegreerde aanpak van grondwaterkwaliteit en bescherming van watersystemen binnen de provincie Zuid-Holland.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het

definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

6.2.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Daarom is voor de beoogde ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 40001, d.d. 3 oktober 2024, zie bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat er op het terrein enkele sterke verhogingen (PAK en nikkel), die de toelaatbare bodemkwaliteit (> 25 m³ sterk verontreinigde grond van één stof) niet overschrijden, aanwezig zijn. Verder zijn op het terrein enkele lichte verhogingen aan zware metalen, PAK, OCB en minerale olie aangetoond. Deze lichte verhogingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Ook een nader grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gestelde hypothese dat de bovengrond en de puinverhardingen verdacht zijn op het voorkomen van asbest is niet bevestigd.

Advies DCMR

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning. In de grond wordt de toelaatbare waarde alleen plaatselijk overschreden. Waar de grondkwaliteit niet voldoet aan de toelaatbare waarde, is de locatie nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin. Geadviseerd wordt hier de locatie eerst te saneren conform § 3.2.23 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Voor plaatsen waar een gevoelig gebruik van de bodem wordt gerealiseerd, zoals grote moestuinen, wonen met tuin en plaatsen waar kinderen spelen, dient bij voorkeur de bodemkwaliteit voor lood te voldoen aan de GGD-advieswaarden voor voldoende bodemkwaliteit. Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het gemiddelde loodgehalte hier niet aan voldoet. Indien grond van elders op de planlocatie wordt toegepast, wordt geadviseerd om grond met een voldoende bodemloodkwaliteit toe te passen. Meer informatie hierover is te vinden in de publicatie “Toelichting - Lood in bodem en gezondheid” van 2 november 2020 opgesteld door de Landelijke GGD-werkgroep bodem.

De bodem onder de schuur is nog niet onderzocht. Nu er op de locatie, nabij de te slopen schuur, plaatselijk sterk verhoogde concentraties zijn aangetoond met zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen

(PAK). Er wordt dan ook geadviseerd de bodem onder de te slopen schuur te onderzoeken om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse en eventueel de locatie eerst te saneren voordat de woningen gebouwd worden.

6.2.3 Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten vormt het aspect bodem geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan (gebruik). Het advies van de DCMR wordt overgenomen en als vergunningvoorschrift opgenomen in hoofdstuk 7.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

6.3.1 Kaders

Beleidskaders

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Te veel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota en beleidskaart kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

Nota Cultuurhistorie Plus

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.

Juridische kaders

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.18 over archeologie worden gebieden met bekende archeologische waarde aangewezen en beschermd. Omgevingsplannen moeten regels bevatten om deze waardevolle gebieden te beschermen, zoals een verbod op grondbewerking van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, tenzij archeologisch onderzoek aantoont dat de waarden niet worden aangetast. Als behoud ter plaatse niet mogelijk is, kan het omgevingsplan het behoud van archeologische waarden elders toestaan, mits andere belangen zwaarder wegen.

In § 7.3.19 over traditionele windmolens gaat het om de aanwijzing en bescherming van molenbiotopen. Omgevingsplannen moeten vrije windvang en zicht op de molen garanderen. Er gelden hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting binnen verschillende stralen rondom de molen. Afwijkingen zijn mogelijk voor ontwikkelingen die de windvang en het zicht op de molen niet verder beperken, of voor ontwikkelingen binnen bijzondere molenbiotopen, mits deze goed worden ingepast.

6.3.2 Toetsing

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bleiswijk’ heeft het plangebied geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Daarmee is er geen archeologisch verwachting in de bodem en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Het plangebied bevindt zich in het historische lint van Bleiswijk. De historische linten zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland. Zij fungeren als identiteitsdrager en zij houden de ontstaansgeschiedenis van de dorpen afleesbaar. Door de hoge ligging fungeren de linten als ‘tribune’, van waaraf zicht is op de lager gelegen droogmakerijen. Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Oudere panden staan vaak dicht langs de weg, nieuwere zijn verder naar achteren gebouwd. De bebouwing is uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Gelet op de positionering en massa’s van de beoogde woningen sluiten ze goed aan op de historische kwaliteit van het lint.

Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotoop. Tevens zijn er geen monumenten of anderszins cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig in het plangebied en de omgeving.

6.3.3 Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan archeologische of cultuurhistorische waarden.

6.4 Duurzaamheid

6.4.1 Kaders

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

6.4.2 Toetsing

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd.

6.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de landelijke regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kaders

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en -dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage VI van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden

genomen’. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico’s worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

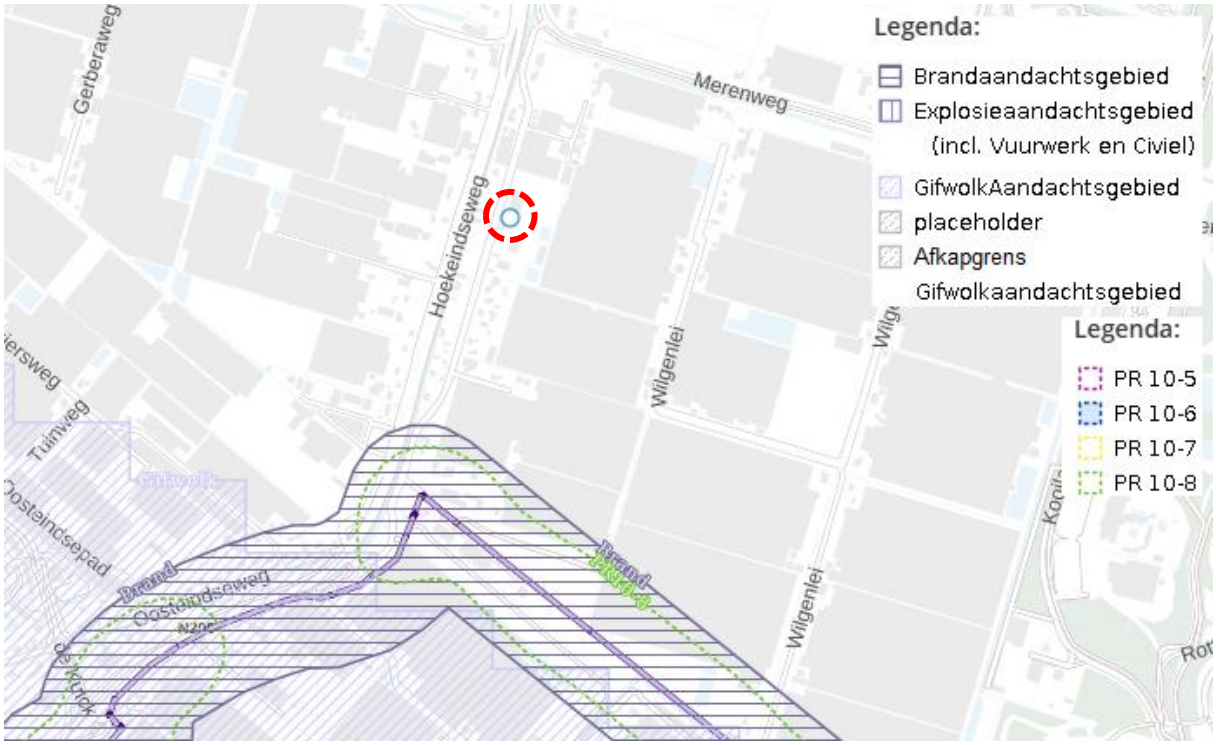
Provinciale omgevingsverordening

Paragraaf 7.3.2 van de provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels over het waarborgen van de veiligheid. Deze instructieregels gaan over het opnemen en waarborgen van risicogebieden en groepsrisico's. Het gaat om de volgende instructies;

1. Opname van risicogebieden: Specifieke risicogebieden voor externe veiligheid, zoals Botlek-Vondelingenplaat, Europoort en Maasvlakte, worden opgenomen in het omgevingsplan.
2. Waarborgen van ruimte: Bij besluitvorming over ruimte voor activiteiten in de buurt van deze risicogebieden moet rekening worden gehouden met de activiteiten waarvoor het risicogebied is gereserveerd.
3. Groepsrisicobenadering: Voor gebieden met een verhoogd groepsrisico moeten in het omgevingsplan overwegingen worden betrokken, zoals mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling buiten het gebied, alternatieven met minder risico, bestaande beschermingsmaatregelen, aanvullende beschermingsopties, maatregelen aan de bron van het risico en advies van de veiligheidsregio.
4. Niet-Basisnet transportroutes: Langs deze routes moeten ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met mogelijke incidenten met gevaarlijke stoffen door effectgebieden te beperken en maatregelen te treffen voor bescherming van personen en gebouwen binnen deze zones.

6.5.2 Toetsing

Woningen zijn kwetsbare gebouwen als bedoeld in Bijlage VI, onderdeel C, Bkl. Voor de beoordeling of het plangebied zich bevindt binnen de risicocontouren (plaatsgebonden risico, groepsrisico en aandachtsgebieden) van risicovolle activiteiten, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Inrichtingen

Op ca. 1,2 km ten oosten van het plangebied is een bedrijf met propaanopslag aanwezig. Verder zijn er op afstanden van ca. 1,2 tot 2,2 km meerdere bedrijven met propaanopslag aanwezig. Gelet op de afstanden tot propaantanks ligt het plangebied buiten de bijbehorende aandachtsgebieden en plaatsgebonden- en groepsrisicocontouren. Daarmee vormen deze activiteiten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 600 m ten zuiden en 700 m ten oosten van het plangebied lopen buisleidingen van Gasunie. Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied en plaatsgebonden- en groepsrisicocontouren van deze leidingen. De aanwezigheid van deze buisleidingen vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op ca. 4 km ten noorden van het plangebied ligt een weg die onderdeel is van het Basisnet weg (rijksweg A12). Door de ruime afstand ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden en plaatsgebonden- en groepsrisicocontouren van deze weg. Het vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verder ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden en plaatsgebonden- en groepsrisicocontouren van Rotterdam The Hague Airport.

6.5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Geluid door activiteiten

6.6.1 Kaders

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen die toezien op het beheersen van geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluid door specifieke activiteiten (zoals geluid door windturbines, windparken, civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen) en andere activiteiten. In de instructieregels is ook onderscheid gemaakt in de wijze waarop in een aanvaardbare situatie wordt voorzien.

Geluid door andere dan specifieke activiteiten

Bij een ontwikkeling moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten anders dan specifieke activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij moet erin voorzien worden dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Er wordt in ieder geval in een aanvaardbare situatie voorzien als de standaardwaarde wordt gehaald voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw. Daarnaast dient de grenswaarde te worden verankerd voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen.

De standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen kan, op een aangewezen bedrijventerrein, verhoogd worden met 5 dB(A). Ook kan de standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, in een aangewezen agrarisch gebied, verlaagd worden met 5 dB(A).

Gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie kan afgeweken worden van de standaardwaarde. Een hogere waarde kan alleen worden opgenomen als dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is het stellen van een hogere waarde een mogelijkheid als sprake is van een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op basis waarvan reeds een hogere waarde gold.

Daarnaast bepaalt het Bkl onder meer dat het omgevingsplan waarden voor een maximaal geluidniveau in de dagperiode kan bevatten, kan afwijken van waarden bij festiviteiten of waar waarden gelden, geen waarden bevatten of andere regels dan waarden stellen.

6.6.2 Toetsing

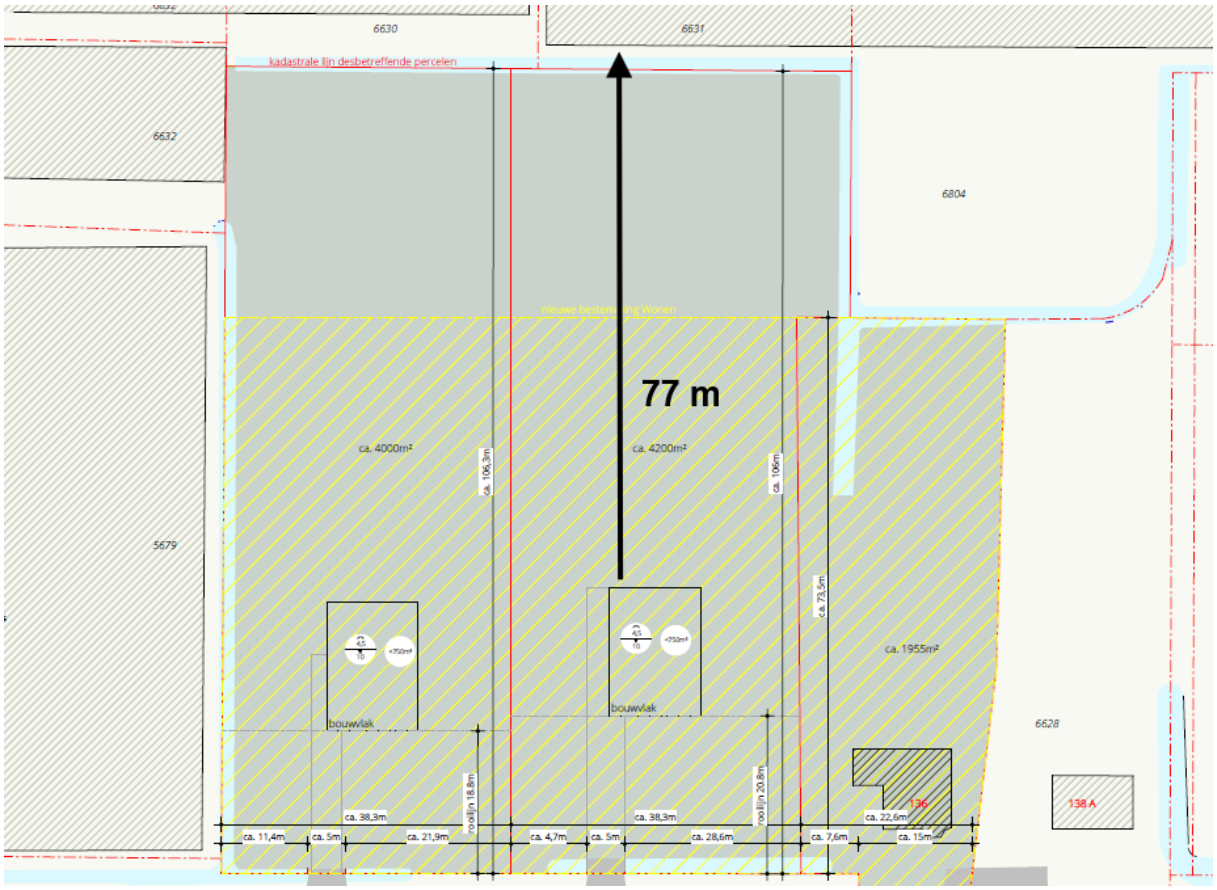
Omdat de gemeente Lansingerland vooralsnog niet beschikt over een volledig omgevingsplan zijn er nog geen geluidzones opgenomen conform Activiteiten en milieuzonering 2024. Daarom is ervoor gekozen voorlopig uit te gaan van de richtafstanden uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Omdat het plangebied zich bevindt

in een gebied waar zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties voorkomen wordt uitgegaan van een gemengd gebied.

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen. Wonen is een functie die hinder kan ondervinden van omliggende bedrijfsactiviteiten. Wonen kan bedrijven ook belemmeren in hun bedrijfsvoering. Navolgend wordt beschouwd of dit aan de orde is.

Direct ten noorden van het plangebied is een kwekerij met kassen gevestigd. Het noordelijke woonperceel komt tegen dit perceel aan te liggen. Het bouwvlak van de noordelijke woning komt op ca. 15 meter van de kas te staan. Kassen zijn over het algemeen inrichtingen met een beperkte geluidproductie. Dit blijkt ook het feit dat er rondom de betreffende kas al meerdere woningen (Hoekeindseweg 126, 128, 116) op korte afstand (12 tot 28 m) staan.

Ten oosten van het plangebied zijn meerdere kassen aanwezig van andere glastuinbouwbedrijven. De betreffende kassen liggen op een afstand van circa 77 meter van de beoogde woningen, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afstand beoogde woningen tot ten oosten gelegen kassen

Gelet op deze ruime afstand worden hiervan geen belemmeringen verwacht.

Op een afstand van circa 20 meter ten noordwesten van het plangebied is een caravanstalling aanwezig. Direct naast dit bedrijf staat reeds een woning, waardoor hinder van dit bedrijf niet wordt verwacht.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het geluid van activiteiten in de omgeving geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de omliggende bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Om dit te waarborgen zal in hoofdstuk 7 de minimale maat voor de noordelijke woning tot de perceelgrens worden vastgelegd.

6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

6.7.1 Kaders

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

6.7.2 Toetsing

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig gebouw dient aangetoond te worden dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarden. Daarom worden navolgend de relevante geluidbronnen beschouwd.

Luchtvaartverkeerslawaai

Uit het aanwijzingsbesluit ‘Geluidzones rond het luchtvaartterrein Rotterdam The Hague Airport’ blijkt dat de uiterste geluidzone van het vliegveld, de 35 Ke zone, tot in de kern Bergschenhoek reikt. Daarmee ligt het plangebied buiten de geluidzones van het vliegveld. Significant geluid van luchtvaartverkeer is dan ook niet te verwachten.

Wegverkeerslawaai

Vanwege de ligging binnen geluidaandachtsgebieden van verschillende wegen is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd (Kragten, SRO086-0001, d.d. 11 april 2025, zie bijlage 2). Uit eerste verkennende berekeningen bleek dat, uitgaande van het oorspronkelijke

ontwerp, ter plaatse van meerdere gevels van de zuidelijke nieuwe woning niet wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van de provinciale weg N209 (53 dB). Maatregelen zijn daarbij onderzocht. Uiteindelijk bleek verplaatsing van de woning (6 m richting het oosten) de meest effectieve maatregel. Hierop is het plan aangepast. De voorgevels van beide woningen komen daarmee minimaal op 18,8 m van de westelijke perceelsgrens te staan. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van deze gewijzigde situatie.

Gemeentewegen

Vanwege de gemeentewegen bedraagt het geluid hoogstens 64 dB. Het geluid vanwege de gemeentewegen bedraagt ter plaatse van beide woningen meer dan de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt gerespecteerd. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht en zijn niet doelmatig danwel stuiten op overwegende bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard.

Provinciale weg N209

De geluidbelasting vanwege de N209 bedraagt ter plaatse van de westgevel van de 2 woningen meer dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. Maatregelen dienen getroffen te worden:

- Indien een derde bouwlaag (tweede verdieping) wordt gerealiseerd, wordt ervan uitgegaan dat hier geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd.
- Ter plaatse van de westgevel (zuidelijke woning op alle verdiepingen, noordelijke woning op de eerste en tweede verdieping) dient een dove gevel te worden gerealiseerd.

Onder een dove gevel wordt verstaan:

- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn. De karakteristieke gevelgeluidwering (zoals bedoeld in de NEN 5077) dient ten minste gelijk te zijn aan de geluidbelasting van de constructie minus 33 dB;
- Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Ter plaatse van de zijgevels van de woningen bedraagt de geluidbelasting vanwege de N209 meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt ter plaatse van de zijgevels gerespecteerd. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht en zijn niet doelmatig danwel stuiten op overwegende bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard.

Verplaatsing zuidelijke woning

Een maatregel om de geluidbelasting bij de zuidelijke woning (woning 01) te reduceren is de woning verder van de weg af te plaatsen. Hiertoe is een variant beschouwd waarbij de zuidelijke woning 6,5 m verder naar achteren (in oostelijke richting) wordt verplaatst. Daarmee komt het in lijn met de noordelijke woning (woning 02) te staan.

Door verplaatsing van woning 01 wordt de maximale ontheffingswaarde alsnog overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden ter plaatse van de westgevel (begane grond, eerste en tweede verdieping). Ter plaatse van de westgevel is alsnog een dove gevel nodig. Door de verplaatsing van de woning neemt de geluidbelasting op de zuidgevel (tweede verdieping) af tot niet meer dan de maximale ontheffingswaarde.

Hierdoor is een dove gevel ter plaatse van de tweede verdieping aan de zuidgevel niet meer noodzakelijk. Ook het eventueel realiseren van geluidgevoelige ruimten op de tweede verdieping is mogelijk.

Verplaatsing beide woningen nodig om te voldoen aan maximale ontheffingswaarde

Er wordt opgemerkt dat, om ter plaatse van alle gevels te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde, de woning 01 ten minste 50 meter en woning 02 ten minste 22 meter naar achter (in oostelijke richting) dienen te worden verplaatst (ten opzichte van de beoogde indeling zoals opgenomen in afbeelding 2). Dit is stedenbouwkundig onwenselijk. Daarnaast komen de woningen daardoor ook dichter op de bestemming “Agrarisch – glastuinbouw” te staan, wat onwenselijk is.

Gemeentelijk beleid

Indien de westgevel van de woningen als dove gevel wordt uitgevoerd, kan op basis van het gemeentelijk beleid wat gold onder de Wet geluidhinder ingestemd worden met de overschrijding van de standaardwaarde uit het Bkl, want:

- Elke woning heeft minimaal één geluidluwe gevel (ter plaatse van de oostgevel).
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. Als er geen buitenruimte aanwezig is, wordt met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel voldoende kwaliteit gerealiseerd. De geluidbelasting mag in principe niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. In het ontwerp dient hier rekening mee te worden gehouden. De buitenruimte dient zoveel mogelijk aan de oostgevel te worden gerealiseerd.
- Indeling van de geluidgevoelige ruimten: Het is zeer wenselijk dat geluidgevoelige ruimten, zoals woon- en slaapkamers, zo min mogelijk aan de geluidbelaste zijde van de woning wordt gesitueerd. Hier dient rekening mee te worden gehouden in het ontwerp.

Voor de technische bouwaanvraag zal uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en het gemeentelijk geluidbeleid.

6.7.3 Conclusie

Vanwege de geconstateerde geluidbelasting op de zuidelijke woning is deze woning 6,5 m verder richting het oosten geplaatst. Indien de westgevel van de woningen als dove gevel wordt uitgevoerd, kan op basis van het gemeentelijk beleid wat gold onder de Wet geluidhinder ingestemd worden met de overschrijding van de standaardwaarde uit het Bkl. Hiervoor worden vergunningvoorschriften opgenomen voor de BOPA 2e fase (bouwen van de woningen) in hoofdstuk 7. De overige geluidsbronnen vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

6.8 Geur

6.8.1 Kaders

Er bestaan diverse activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere)

milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan.
De gemeente kan bij een wijziging van het omgevingsplan waar nodig één of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

6.8.2 Toetsing

Direct ten noorden van het plangebied is een kwekerij met kassen gevestigd. De noordelijke woning komt op een afstand van ca. 15 meter van de perceelsgrens van de kwekerij te staan. Conform de VNG-richtafstandenlijst bedraagt in een gemengd gebied de richtafstand tussen de perceelsgrens van de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ tot de gevel van de woning voor het aspect geur 0 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien is de betreffende kas aan de zijde van de woning gesloten. Emissie van geur is daarmee uitgesloten.
Hetzelfde geldt voor het kassencomplex aan de oostzijde van het plangebied, dat op ca. 77 m van de beoogde woningen staat.

Verder is er op een afstand van circa 20 meter ten noordwesten van het plangebied een caravanstalling aanwezig. Een caravanstalling is geen activiteit waarvoor volgens de VNG-richtafstandenlijst rekening moet worden gehouden met het aspect geur.

Andere geurbronnen dan activiteiten in kassen, zoals zuiveringstechnische werken of het houden van landbouwhuisdieren, zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

6.8.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat geur geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in het plangebied. Om dit te waarborgen zal in hoofdstuk 7 de minimale maat voor de noordelijke woning tot de perceelsgrens worden vastgelegd.

6.9 Gezondheid

6.9.1 Kaders

In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema’s. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan worden vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

6.9.2 Toetsing

Het plan wordt gerealiseerd in een gebied waar diverse functies aanwezig zijn, maar waar glastuinbouw en wonen de boventoon voeren. Er is sprake van een goede gezondheid van bewoners indien er voldoende ruimte is voor beweging, groen en water aanwezig is, geen schadelijke stoffen tot in het plangebied reiken en de temperatuur aangenaam is. Van functies in de omgeving zijn geen gifstoffen te verwachten. In kassen worden nog wel eens gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Omdat kassen zo goed als gesloten systemen zijn ontstaan er geen spuitzones richting de omgeving.

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat het stedelijk hitte eiland effect rondom het plangebied sterk is. Er zijn in de omgeving voldoende koele plekken aanwezig. Daarnaast beschikken de woonpercelen over een ruim erf, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om verkoelend groen aan te brengen.

Verder blijkt uit de paragrafen 6.5 (externe veiligheid), 6.6 (geluid door activiteiten), 6.7 (geluid door wegen, spoorwegen en industrie), 6.8 (geur), 6.13 (licht), 6.14 (luchtkwaliteit), 6.17 (omgevingsveiligheid) en 6.21 (trillingen) dat deze aspecten, met inachtneming van de voorwaarden uit hoofdstuk 7, niet in dergelijke mate aanwezig zijn dat ze afbreuk aan de gezondheid van toekomstige bewoners doen.

6.9.3 Conclusie

Vanuit de leefomgeving zijn, door het opnemen van de voorwaarden in hoofdstuk 7, de voorwaarden voor een goede gezondheid van bewoners geborgd.

6.10 Kabels en leidingen

6.10.1 Kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als particuliere gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.24 is een instructieregel met betrekking tot beschermingszones voor de drinkwatervoorziening opgenomen. In deze instructieregels is aangegeven dat een omgevingsplan, waarin een leiding behorende tot de vitale infrastructuur voor de openbare drinkwatervoorziening is opgenomen, een zone van minimaal vijf meter aan weerszijden van de leiding aanwijst als ‘beschermingszone drinkwatervoorziening’.

Daarnaast is bepaald dat het omgevingsplan nieuwe ontwikkelingen binnen deze beschermingszone drinkwatervoorziening slechts toelaat zover daarbij geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het functioneren, het onderhoud en de veiligheid van de drinkwatervoorziening. Voor de beoordeling of hier sprake van is, wordt tijdig advies ingewonnen bij het drinkwaterbedrijf dat beheerder is van de leiding.

6.10.2 Toetsing

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante (beschermingszones van) leidingen zoals rioolpersleidingen of hoofdwatertransportleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen (beschermingszones van) hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied.

Hiermee vormt het aspect leidingen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

6.11 Klimaatadaptatie

6.11.1 Kaders

In het huidige wettelijke stelsel bestaan geen verplichtingen voor klimaatadaptief bouwen. Wel biedt het al veel mogelijkheden aan decentrale overheden om klimaatadaptief bouwen juridisch te borgen. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, die in paragraaf 5.2.1 aan bod is gekomen, is een beschouwing van de risico’s van klimaatverandering verplicht gesteld in artikel 7.41b. De gemeente Lansingerland heeft haar eigen klimaatadaptatie beleid vastgelegd in de Ruimtelijke adaptatiestrategie Lansingerland.

Ruimtelijke adaptatiestrategie Lansingerland

De ruimtelijke adaptatiestrategie richt zich op klimaatadaptatie: het aanpassen van de leefomgeving en van ons gedrag aan de effecten van klimaatverandering. Uit de klimaatstresstest blijkt dat verschillende plekken in Lansingerland kwetsbaar zijn voor klimaatstress. Op sommige plaatsen is er alleen wateroverlast, hittestress of droogte, maar op andere locaties ziet de gemeente ook combinaties hiervan. De doelstelling van de gemeente is de verschillende knelpunten op te lossen om in 2050 zo klimaatbestendig mogelijk ingericht te zijn.

6.11.2 Toetsing

In paragraaf 5.2.1 is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige klimaatrisico’s zijn. Uit de klimaatstresstest van de gemeente Lansingerland blijkt dat droogte gevolgen kan hebben voor de historische linten, waaronder de Hoekeindseweg. Langs de linten wordt aanvullende bodemdaling gesignaleerd en bestaat een verhoogd risico op paalrot. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief draagt het niet bij aan de 'zetting' van het veen. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt verkend of er maatregelen getroffen moeten worden om de gevolgen van bodemdaling weg te nemen.

6.11.3 Conclusie

De risico's van klimaatverandering vormen geen belemmering voor het initiatief.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.12.1 Kaders

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
a. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

6.12.2 Toetsing

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeven de 'treden van de ladder' niet doorlopen te worden. Desondanks dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies gemotiveerd te worden dat het initiatief in een behoefte voorziet. Uit paragraaf 4.3.1 blijkt dat er in de gemeente sprake is van een woningbehoefte.

6.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.13 Licht

6.13.1 Kaders

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Assimilatiebelichting wordt in het Bal gezien als een milieubelastende activiteit. Hierin zijn regels rond assimilatiebelichting opgenomen. Deze regels gelden het hele jaar en zijn niet gekoppeld aan een belichtingsvermogen in de betreffende kas. De regels zijn terug te vinden in § 4.75 van het Bal.

6.13.2 Toetsing

Het plangebied ligt naast enkele kassen. Bij kassen kan lichthinder door assimilatiebelichting aan de orde zijn. Voor kassen groter dan 2.500 m² geldt dat er geen lampen zichtbaar mogen zijn buiten de kas (bron: DCMR). Op een afstand van 10 m van de gevel moet de lichtuitstoot met 95% afnemen. Aangezien de noordelijke woning op

minimaal 14 m afstand van de perceelsgrens met de noordelijke kas komt te staan, is hier geen lichthinder te verwachten. Bovendien wordt de bomenrij langs de noordgrens van het perceel, die ook enige beschutting biedt, gehandhaafd. Ook de afstand tot de ten oosten gelegen kassen (ca. 77 m) is voldoende om lichthinder uit te sluiten.

6.13.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat lichthinder door omliggende kassen niet aan de orde is. Om dit te waarborgen zal in hoofdstuk 7 de minimale maat voor de noordelijke woning tot de perceelsgrens worden vastgelegd

6.14 Luchtkwaliteit

6.14.1 Kaders

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.
Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

6.14.2 Toetsing

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 (receptor 27366643_232810) van fijnstof PM_{10}, fijnstof $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk 16,7 µg/m³ voor PM_{10}, 8,7 µg/m³ voor $PM_{2,5}$ en 21,1 µg/m³ voor NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

6.14.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.15 Mobiliteit

6.15.1 Kaders

Beleidskaders

Nota parkeren en nota parkeernormen

In de nota parkeren beschrijft de gemeente Lansingerland de hoofdlijnen voor haar auto- en fietsparkeerbeleid. De nota parkeren bevat beleidsmatige keuzes voor parkeerbeleid in Lansingerland. De nota parkeernormen is hiervan een uitwerking, door te beschrijven welke normen op welke plek gelden. Die zijn niet gebaseerd op beleidsmatige keuzes, maar op ervaringscijfers van het CROW die passen bij de ruimtelijke en demografische kenmerken van de gemeente Lansingerland. De nota parkeernormen is dus vooral een beleidsarm document.

Integrale laadvisie

In de laadvisie komt aan de orde hoe Lansingerland in de periode tot 2026 een toegankelijk, betaalbaar, betrouwbaar en veilig laadnetwerk voor elektrische voertuigen realiseert. Het tijdig realiseren van voldoende laadinfrastructuur is noodzakelijk om de gewenste transitie naar duurzaam, elektrisch vervoer te faciliteren. Hierbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat een gebrek aan laadinfrastructuur geen belemmering mag vormen voor de groei van elektrisch vervoer. In eerste instantie richten de gemeente zich in de laadvisie op elektrische auto's (personenauto's, taxi's en bestelwagens en alle andere voertuigen die kunnen laden op een reguliere laadpaal). Daarnaast geeft de laadvisie inzicht in de ontwikkelingen bij zware logistieke voertuigen, mobiele werktuigen, vaartuigen en het openbaar vervoer.

Juridische kaders

Omgevingswet

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.7.6 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over Landelijke fiets- en wandelroutes. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die de aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, dient het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes te worden betrokken.

In paragraaf 5.1.8 van het Bkl is een instructieregel opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Provinciale omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordeningen zijn verschillende instructieregels opgenomen over mobiliteitsonderwerpen. In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen. In artikel 7.45c uit deze paragraaf wordt de instructie meegegeven dat een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Naast de bereikbaarheid gaan de artikelen 7.45d, 7.45e en 7.45f in op parkeernormen voor stationsomgevingen en de parkeernorm voor sociale huur.

In § 7.3.23 is een instructieregel met betrekking tot het recreatietoevaartnet opgenomen. Bij een BOPA voor het recreatietoevaartnet dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen van de recreatieve bereikbaarheid van de vaarweg. Waar mogelijk is het omgevingsplan gericht op de verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.

In § 7.3.23 is een instructieregel met betrekking tot het hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden opgenomen. In deze instructieregels is aangegeven dat een BOPA, die voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, rekening houdt met het belang van de instandhouding en zo mogelijk de verbetering van het hoofdfietsnetwerk en de lange afstands wandelpaden.

6.15.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

Om het aantal te verwachten verkeersbewegingen in beeld te brengen is de CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in ‘buitengebied’ en is 'matig stedelijk'. De navolgende tabel geeft het aantal verkeerbewegingen in de toekomstige situatie weer.

type	CROW-categorie	aantal	kengetal	Verkeersgeneratie
woning	Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
totaal				**16,4**

Zoals blijkt uit de tabel neemt het aantal verkeersbewegingen toe met ca. 16,4 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat deze beperkte toename goed kan worden opgevangen op de Hoekeindseweg en omliggende wegen.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het ‘Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland’. Hierin wordt verwezen naar de gemiddelde parkeernorm van het CROW. In de nota is het plangebied aangemerkt als 'buitengebied' en matig stedelijk'. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie weer.

type	CROW-categorie	aantal	kengetal	parkeerbehoefte
woning	Koop, huis, vrijstaand	2	2,3	4,6
totaal				4,6

De parkeerbehoefte in de beoogde situatie bedraagt afgerond 3 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er geen gezamenlijke parkeerplaatsen zijn zullen deze per woning moeten worden opgelost. Zoals op de situatietekening in paragraaf 2.2 te zien is, is er ruim voldoende ruimte om in het nodige aantal parkeerplaatsen te voorzien.

6.15.3 Conclusie

In de toekomstige situatie kan voldaan worden aan een passende parkeersituatie en kan de toename van de verkeersgeneratie goed opgelost worden.

6.16 Natuur en ecologie

6.16.1 Kaders

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten zijn in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere

soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

6.16.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De schuur wordt gesloopt en er wordt groen verwijderd en mogelijk bomen gekapt. Dit betreft een flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd (Ecosolver, 26 september 2023, zie bijlage 3). Deze quickscan is uitgevoerd ten tijde van de Wet natuurbescherming, maar veel van de bepalingen uit deze wet zijn opgegaan in de Omgevingswet. Actualisatie is dan ook niet benodigd. Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ‘De Wilck’ ligt ca. 12 km ten noorden van het plangebied. Dit betreft geen stikstofgevoelig gebied. Door de ruime afstand tot dit Natura 2000-gebied zijn verstorende effecten zoals trillingen, verdroging, verlichting en/of optische verstoring uitgesloten. Op ca. 18 km ten westen van het plangebied ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Meijendel & Berkheide’. Ondanks de ruime afstand is een berekening met de AERIUS Calculator gemaakt (d.d. 30 januari 2026, zie bijlage 4). Uit deze berekening blijkt dat het project geen resultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j sorteert. Een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is dan ook uit te sluiten.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is gebleken dat het plangebied geen geschikt leefgebied, voortplantingslocatie of verblijfslocatie voor beschermde soorten vormt. De beoogde ontwikkeling en de bijbehorende werkzaamheden leiden niet tot aantasting van functionele leefomgevingen en vaste rust- en/of verblijfslocaties van beschermde soorten. In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.

Advies Omgevingsdienst Haaglanden

Per brief d.d. 4 maart 2025 adviseerde Omgevingsdienst Haaglanden dat in de quickscan onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt op voorhand uitgesloten in de quickscan op grond van de afwezigheid van een luchtspouw en het feit dat tussen de golfplaten en de binnenzijde van de schuur geen ruimte aanwezig is. Op de foto’s in de quickscan is echter wel te zien dat aan de binnenkant van de golfplaten houten balken aanwezig zijn die mogelijk geschikte hangplekken bieden voor de gewone grootoorvleermuis. De quickscan dient te worden aangevuld met een ecologische onderbouwing betreft de geschiktheid van deze balken als verblijfplaatsen voor de gewone grootoorvleermuis.

Naar aanleiding van dit advies stelde Ecosolver de volgende aanvullende onderbouwing dat de schuur ongeschikt is voor de gewone grootoorvleermuis op:

De betreffende schuur is regelmatig in gebruik en wordt daarbij structureel verlicht. De gewone grootoorvleermuis (Plecotus auritus) is een uitgesproken lichtschuwe soort en mijdt verblijfplaatsen waar sprake is van terugkerende lichtbelasting en menselijke activiteit. Dit maakt gebouwen met regelmatig gebruik en verlichting in beginsel ongeschikt als vaste verblijfplaats.

Hoewel in de schuur dragende balken aanwezig zijn, ontbreken de voor de soort essentiële beschutte bouwkundige elementen, zoals een luchtspouw, dakbeschot of andere afgesloten holtes. De gewone grootoorvleermuis maakt bij voorkeur gebruik van gebouwen met smalle spleten, holle ruimtes en een stabiel, tochtvrij microklimaat, waarin zij zich kan ophangen of wegkruipen. Open ruimtes met enkel balken bieden hiervoor onvoldoende beschutting en leiden tot sterke temperatuurschommelingen. Daarnaast zorgt het regelmatig betreden en openen van de schuur voor extra verstoring, waardoor de ruimte ongeschikt is voor de soort.

Houtopstanden

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van effecten op houtopstanden.

6.16.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de natuurregelgeving van de Omgevingswet. Uit de quickscan blijkt dat er geen omgevingsvergunning flora-fauna activiteit noodzakelijk is.

6.17 Omgevingsveiligheid

6.17.1 Kaders

Onplofbare oorlogresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OO) gevonden. Onder OO wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden OO ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Sociale veiligheid

De leefomgeving is van invloed op de sociale veiligheid in een gebied. Aspecten die hier van invloed op kunnen zijn betreffen verlichting, zicht op een locatie en kwaliteit van gebouwde objecten.

6.17.2 Toetsing

Onplofbare oorlogsresten

De gemeente Lansingerland geeft in haar beleidsnota Niet Gesprongen Explosieven (NGE) expliciet aan dat:

- het grondgebied tijdens WOII is gebombardeerd;
- in Bleiswijk in 2000 een vliegtuigbom in een weiland is opgegraven en geruimd;
- volgens getuigen er in de weilanden nog een tweede blindganger zou liggen;
- vooral het gebied langs de A12 bekend staat om diverse bombardementen.

In de beleidsnota NGE worden voor deze specifieke locatie geen oorlogshandelingen, ruimingen of andere bijzondere aandachtspunten genoemd. De in de nota genoemde historische risicogebieden hebben met name betrekking op een agrarisch perceel in het buitengebied en de A12-zone. Op basis hiervan wordt de kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten op de projectlocatie als beperkt ingeschat en wordt voor de beoogde ontwikkeling geen aanvullend onderzoek naar NGE noodzakelijk geacht. Desalniettemin geldt ook binnen onverdacht gebied dat het nooit volledig kan worden uitgesloten dat er onverwachts OO worden aangetroffen tijdens werkzaamheden. Bij het aantreffen van zo'n toevalsvondst, moet het werk direct worden stilgelegd en moeten de volgende acties worden ondernomen:

- Raak het explosief niet aan;
- Staak de werkzaamheden onmiddellijk;
- Houd omstanders uit de omgeving van het explosief;
- Stel de plaatselijke politie van de vondst op de hoogte;
- Volg instructies van aanwezige deskundigen strikt op;
- Neem indien nodig en op aanwijzing van aanwezige deskundigen extra beschermende maatregelen.

Sociale veiligheid

In de omgeving zijn voldoende woningen aanwezig. Een goede sociale veiligheid is daarmee geborgd.

6.17.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de omgeving voldoende veilig is.

6.18 Rotterdam The Hague Airport

Het plangebied ligt niet in gevaren- of geluidszones van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Een nadere beschouwing hiervan is dan ook niet vereist.

6.19 Slagschaduw van windturbines

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van windturbines. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet vereist.

6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit

6.20.1 Kaders

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op basis van deze documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

6.20.2 Toetsing

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 4.3.1 wordt het plan ingepast in de bestaande bebouwingslijn langs de Hoekeindseweg. Er wordt geen tweedelijnsbebouwing mogelijk gemaakt. Daarmee is het plan stedenbouwkundig passend. De doorzichten naar het achterliggende landschap verbeteren en op de percelen wordt groen ingepast. Er wordt een verouderde schuur die parallel aan de weg staat weggenomen. Om dit te waarborgen zijn in hoofdstuk 7 vergunningvoorschriften voor de BOPA 2e fase (de bouw van de woningen) opgenomen.

6.20.3 Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig samenstel en het landschap en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, waardoor het plan goed inpasbaar is. Om dit te waarborgen zijn in hoofdstuk 7 vergunningsvoorschrifen voor de BOPA 2e fase (de bouw van de woningen) opgenomen.

6.21 Trillingen

6.21.1 Kaders

De fysieke leefomgeving kan nadelige gevolgen ondervinden van trillingen. Het Rijk stelt regels om trillinghinder te voorkomen. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. De instructieregels uit het Bkl hebben uitsluitend betrekking op door het Rijk aangewezen trillinggevoelige gebouwen.

Uit de taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Omgevingswet) volgt dat, ook voor gebouwen en locaties die niet door het Rijk zijn aangewezen, het aspect trillingen in sommige gevallen van belang is. Vaak is een beperkt beschermingsniveau acceptabel en zijn specifieke regels niet nodig. In bepaalde situaties is een motivatie van de bescherming nodig. Op basis van de ‘Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen’ kan het onderzoeksgebied bepaald worden. Bij nieuwbouw is een onderzoek naar trillingen binnen 100 meter van de bron de norm. Behalve het beschermen van gebouwen kan ook het beschermen van bepaalde locaties wenselijk zijn.
Er kan voor het bepalen of er sprake is van onevenredige trillinghinder worden aangesloten bij de door de Stichting Bouwresearch (SBR) opgestelde richtlijn ‘Hinder voor personen in gebouwen 2006’. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trillingen bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek. In de richtlijn zijn streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen opgenomen. Overschrijding van deze waarden leidt tot een reële kans op hinder. De trillingsfrequentie en trillingsintensiteit moeten worden bepaald als de trillingsbron in werking is. Daarna kan een beoordeling of toetsing aan de streef-, standaard- en grenswaarden plaatsvinden. Achteraf worden de uitkomsten omgerekend om de trillingen te toetsen aan de beoordelingscriteria. Dit gebeurt bijvoorbeeld op het einde van de werkdag of na een referentieperiode. Daarnaast kunnen trillingen in gebouwen berekend worden met gegevens van de trillingsbron, de afstand tussen bron en ontvanger of de kenmerken van de bodem en de gebouwen. Dit kan onder andere worden toegepast bij het beoordelen van toekomstige situaties, zoals mogelijke nieuwbouw langs een spoorweg.

6.21.2 Toetsing

In de omgeving zijn geen trillingsbronnen aanwezig die trillingshinder voor de toekomstige bewoners kunnen veroorzaken.

6.21.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het trillingsniveau ter plaatse aanvaardbaar is.

6.22 Water

6.22.1 Kaders

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

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. Met het

waterbeheerprogramma worden allereerst veel van de taken van het waterschap op dezelfde wijze voortgezet. Het waterschap gaat zich de komende jaren richten op de doelen waarvoor waterschappen zijn opgericht:

- het voorkomen en waar mogelijk beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen;
- het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheer staat daarnaast voor een grote veranderopgave als gevolg van tal van grote ontwikkelingen. Om te kunnen blijven werken aan 'droge voeten en schoon water', moet het hoogheemraadschap zich nog nadrukkelijker en soms met nog meer inzet richten op deze ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap gaat aan de hand van drie thema's voor de toekomst aan de slag met deze veranderopgave:

- een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat in 2027;
- een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen in 2027;
- water en waterschap als onderdeel van de samenleving in 2027.

Keur en Beleidsregels

Net als eerder tijdens de Waterwet het geval was, is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard op grond van de Omgevingswet als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

6.22.2 Toetsing

Watercompensatie

Conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is watercompensatie noodzakelijk bij een verhardingstoename. In de huidige situatie is er ca. 1.300 m^2 aan verharding in het plangebied aanwezig. De verharding bestaat uit de schuur en enkele paden. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding, inclusief toekomstige tuinverharding (bij een groot perceel is 20% tuinverharding een realistische aanname), in het plangebied toe tot ca. 1.800 m^2. Daarmee is de toename aan verharding niet groter dan 500 m^2 en is watercompensatie niet aan de orde.

Waterafvoer

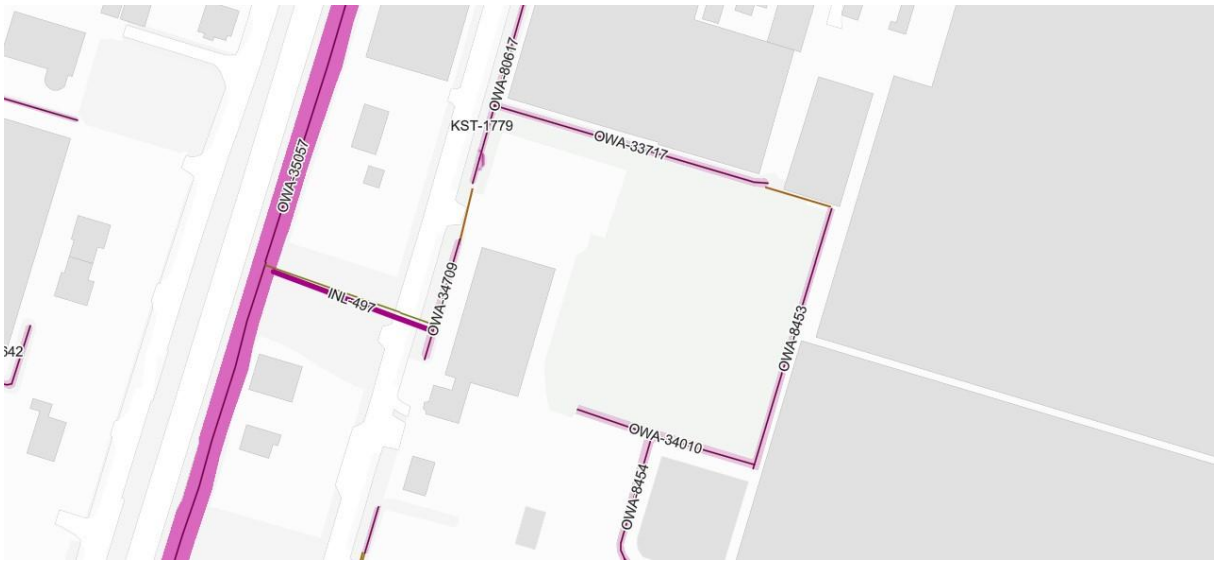
Voor het afvoeren van hemelwater wordt niet aangesloten op gemeentelijke riool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de omliggende watergangen. Voor het afvalwater van de twee nieuwe woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Oppervlaktewater

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door watergangen, zoals te zien is op navolgende uitsnede van de vigerende legger van HHSK.



Legger watersystemen 2023 (bron: HHSK)

Ten behoeve van de uitwegen van de woningen zal een dam of brug aangelegd moeten worden in de watergang ten westen van het plangebied. Hier zal vergunning bij het waterschap voor aangevraagd moeten worden.

Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater zich op 2 augustus 2024 ongeveer 60 cm onder het maaiveld bevond. Daarmee is de grondwater relatief hoog te noemen. Gelet op de grondwaterstand en de slechte waterdoorlatendheid van veengronden zijn ondergrondse infiltratievoorzieningen niet kansrijk.

6.22.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem heeft. Wel dient vergunning bij het waterschap aangevraagd worden.

7 Vergunningvoorschriften en maatwerk

Om te kunnen voldoen aan ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ dienen de volgende vergunningvoorschriften opgenomen te worden:

- De ruimte rondom de gebouwen is zoveel mogelijk groen ingericht;
- Parkeren, voor bewoners en bezoekers, vindt plaats op eigen terrein, naast of achter de woningen conform de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan;
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding;
- Het voorerfgebied heeft een groen karakter en de bestaande, monumentale boom dient behouden te blijven;
- Gesloten hekwerken aan het ‘openbaar gebied’/ de straatzijde zijn niet toegestaan;
- Erfafscheidingen voor de voorgevellijn zijn maximaal 1 meter hoog;
- Erfafscheidingen achter de voorgevellijn zijn maximaal 2 meter hoog;
- De ontsluitingen van de beide percelen zijn in ontwerp op elkaar afgestemd.
- Uitgangspunt is de opstelling van een erf met een duidelijk hoofdgebouw (de woning). Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt hieraan en staan minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- De bebouwingsrichting volgt de kavelstructuur, wat betekent dat het bouwvlak voor het hoofdgebouw rechthoekig is van vorm met de smalle zijde naar de weg gericht en dat de nokrichting haaks op de weg staat;
- De goothoogte is maximaal 4,5 meter;
- De nokhoogte is maximaal 10 meter;
- De inhoud van een woning is maximaal 750 m^3;
- De westgevel van de woningen dient te worden uitgevoerd als dove gevel, afgezien van de eerste bouwlaag van de noordelijke woning;
- Er moet voldaan worden aan een binnenwaarde van 33 dB.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- De afstand van de woningen tot de perceelsgrens met de Hoekeindseweg is minimaal 18,8 meter;
- Rooilijnen van de afzonderlijke woningen verspringen tenminste 2 meter ten opzichte van elkaar;
- De afstand van de noordelijke woning tot de noordelijke perceelsgrens is minimaal 14 meter;
- De afstand tussen de afzonderlijke woningen is minimaal 20 meter;
- Maximale bouwbreedte per woning betreft 12 meter;
- Bouwwerken staan minimaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Vrijstaande bijgebouwen staan achter het hoofgebouw en zijn max. 3 meter hoog, indien met een kap afgedekt dan zijn ze maximaal 5 meter hoog en is de nokhoogte maximaal 3 meter;
- Aangebouwde bijgebouwen kunnen aan de zij- of achtergevel worden gesitueerd en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- Alvorens gestart wordt met de bouw van de woningen dient de bodem onder de te slopen schuur te worden onderzocht om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse en eventueel de locatie eerst te saneren;
- Voorafgaand aan het verrichten van de activiteiten dient te worden nagegaan of er aanwijzingen zijn dat er in het plangebied en in de nabije omgeving daarvan beschermde dieren en planten voorkomen. Tevens dient

nagegaan te worden of er voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats aanwezig zijn. Wij wijzen hierbij op de specifieke zorgplicht opgenomen in artikel 11.27 van het Bal;

- Waar de grondkwaliteit niet voldoet aan de toelaatbare waarde, is de locatie nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin. Deze grond dient eerst gesaneerd te worden conform § 3.2.23 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), alvorens gestart wordt met de bouw van de woningen.

Verder moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap voor de aanleg van de dammen en/of bruggen voor de uitwegen bij de woningen.

8 Haalbaarheid

8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Voor de financieel economische uitvoerbaarheid is het van belang dat de initiatiefnemer het plan kan bekostigen. In dit geval gaat het om een gefaseerde aanvraag, waarmee enkel het woongebruik mogelijk wordt gemaakt. De bouwactiviteit zal worden uitgevoerd door de toekomstige kopers van de kavel. Daarmee heeft de initiatiefnemer enkel de plankosten, niet de bouwkosten. Het plan is dan ook financieel uitvoerbaar.

8.2 Kostenverhaal

8.2.1 Kaders

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

8.2.2 Toetsing

Bij onderhavig plan is sprake van een gefaseerde aanvraag. Enkel het afwijken van het omgevingsplan wordt aangevraagd om daarmee het beoogde woongebruik mogelijk te maken. De ‘bouwactiviteit’ wordt later aangevraagd. Daarmee is onzeker of onderhavige aanvraag al betrekking heeft op een kostenverhaalverplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De wet geeft hier geen duidelijkheid over. Voor onderhavig plan wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten.

8.3 Nadeelcompensatie

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

9.1 Participatie

De gemeenteraad van de gemeente Lansingerland heeft besloten dat voor het bouwen van hoofdgebouwen in het lint verplichte participatie geldt. De initiatiefnemers hebben het plan besproken met omwonenden. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen; de omwonenden steunen het plan en de participatie heeft dan ook niet tot aanpassingen van het plan geleid. Een verslag van de gesprekken is opgenomen als bijlage 5.

9.2 Bindend adviesrecht gemeenteraad

Er geldt voor dit plan bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Het is immers een geval als bedoeld onder lid 1 sub a van het besluit ‘Bindend adviesrecht en verplichte participatie’ (het bouwen van hoofdgebouwen binnen de linten). Het advies van de gemeenteraad zal in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

9.3 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Er spelen ter plaatse maar in beperkte mate belangen van andere bestuurslagen en ketenpartners. Omdat er hoogstwaarschijnlijk ingrepen aan de watergang ten westen van het plangebied uitgevoerd worden, wordt er vergunning bij het HHSK aangevraagd.

9.4 Conclusie

Alle belangen zijn voldoende meegewogen.

10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De voorgenomen ontwikkeling betreft het transformeren de locatie aan de Hoekeindseweg 136 te Bleiswijk. De huidige schuur wordt gesloopt en maakt plaats voor twee nieuwe woonpercelen. Deze ontwikkeling is goed inpasbaar in het bestaande lint. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. Alle aspecten afwegende kan de toedeling van de beoogde functies aan de locatie als evenwichtig worden beoordeeld, mits voldaan wordt aan de vergunningvoorschriften voor de BOPA 2e fase (de bouw van de woningen) in hoofdstuk 7 van deze motivering.



www.buro-sro.nl