



**Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving
(GoFlo)**

t.b.v. Buitenplanse omgevingsactiviteit

Noordeindseweg 426a

Gemeente Lansingerland

15 mei 2026

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toetsing aan het omgevingsplan	6
2.1	Huidige regeling omgevingsplan	6
2.2	Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan	6
2.3	Te volgen procedure	8
3	Bestaande en toekomstige situatie	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Het plan	11
4	Beleidskader	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Regionaal beleid	27
4.5	Gemeentelijk beleid	29
5	Omgevingsaspecten	36
5.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	36
5.2	Milieuzonering	37
5.3	Omgevingsveiligheid	45
5.4	Bodem	47
5.5	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	49
5.6	Luchtkwaliteit	53
5.7	Klimaatadaptatie	54
5.8	Water	55
5.9	Natuur	61
5.10	Archeologie	65
5.11	Cultuurhistorie	68
5.12	Verkeer en parkeren	69
5.13	Duurzaamheid	70
5.14	Ladder voor duurzame verstedelijking	71
6	Economische uitvoerbaarheid	72

6.1	Inleiding	72
6.2	Beoordeling plan	72
6.3	Conclusie	72

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.1	Participatie	73
7.2	Procedure	74
7.3	Bindend adviesrecht gemeenteraad	74
7.4	Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners	74
7.5	Conclusie	74

8	Eindconclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	75
----------	---	-----------

1. Bodem- en verhardingsonderzoek Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, WMC, 10 december 2024
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Noordeindseweg 426a, Berkel en Rodenrijs, De Milieuadviseur, 25 maart 2026
3. Aerijsberekening en rapportage Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, VdZ Ruimtelijk Advies, 6 november 2025
4. Quicksan flora en fauna Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, WMC, 12 november 2025
5. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, Transect, 15 januari 2024
6. Participatieverslag Ontwikkeling Noordeindseweg 426a, Auriga projects, 4 november 2025
7. Principeverkaveling & Referentiestudie Noordeindseweg 426a, M3 architecten, 13 maart 2026
8. Weging waterbelang Noordeindseweg 426a, Buro Hoogstraat, 17 maart 2026
9. Parkeerbalans Noordeindseweg 426a, AurigaProjects BV, 3 april 2026

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Noordeindseweg 426a in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Dit bedrijf zal op termijn beëindigd en gesaneerd worden. Er is nagedacht over een logische nieuwe invulling. Deze wordt gevonden door na sanering van de bedrijfsgebouwen een achttal woningen, gelegen aan de dijk, te realiseren. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk. Bovendien is de ontwikkeling stedenbouwkundig goed inpasbaar en cultuurhistorisch verantwoord omdat van oudsher langs het lint de Noordeindseweg altijd (bedrijfs)woningen aanwezig waren. Er wordt ook een bijdrage geleverd aan de leniging van de nog altijd grote woningbehoefte.

Het plan is wel in strijd met het omgevingsplan. Nu het om een ruimtelijk gewenst initiatief gaat, kan worden meegewerkt aan het plan. In dit geval is dit mogelijk door gebruik af te wijken van het omgevingsplan met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De juridische grondslag voor de BOPA is de vergunningplicht in artikel 5.1 lid 1 onder a jo. art. 5.2 Omgevingswet en artikel 5:21, tweede lid, onder b. Omgevingswet. Daar wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. In de begripsbepalingen van de Omgevingswet staat wat een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

a.een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of

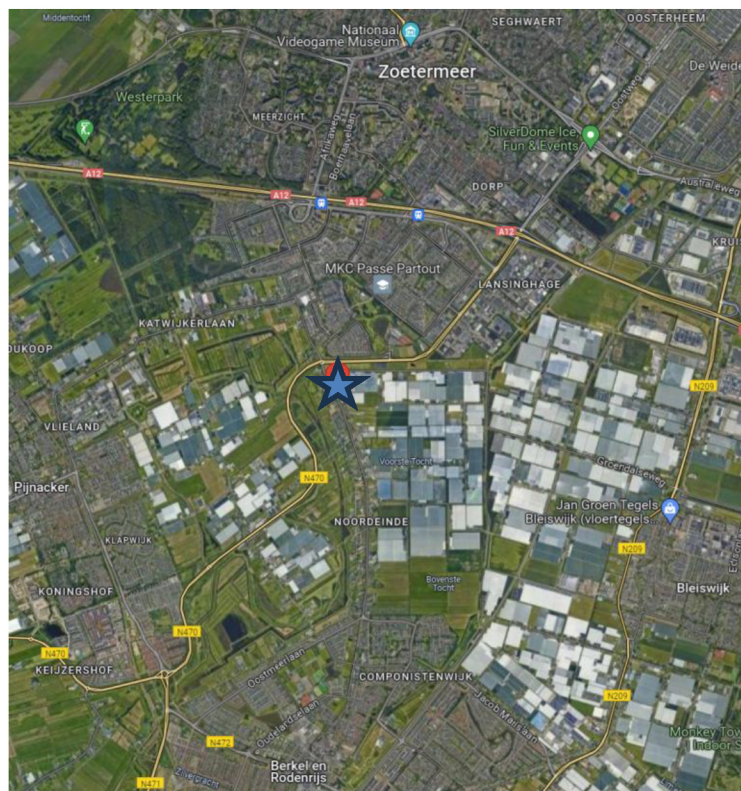
b.een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;

Toepassing van dit artikel vereist dat gemotiveerd wordt waarom het plan passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl). Dat gebeurt in dit document.

In de Omgevingswet is in artikel 5.7 bepaald dat de aanvrager er voor kan kiezen activiteiten tegelijk of separaat aan te vragen. In dit geval is voor het laatste gekozen. Het gaat in dit stadium alleen om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Andere benodigde vergunningen, zoals de vergunning voor het bouwen, worden later aangevraagd.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het glastuinbouwbedrijf Noordeindseweg 426a, gelegen even ten zuiden van Zoetermeer en ten noord van Berkel en Rodenrijs. Het perceel staat bekend BKL01-A-6143 en meet 13.707 m².



Ligging plangebied (blauwe ster), uitgezoomd



Plangebied, ingezoomd

1.3 Leeswijzer

Deze GoFlo is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft het planologisch regime en de strijdigheden. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan

het plan moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de omgevingsaspecten van het plan. De GoFlo besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) en een slotconclusie.

2 Toetsing aan het omgevingsplan

2.1 Huidige regeling omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Lansingerland, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Lansingerland. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van hemel- en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingsplannen “Noordpolder 2013” (vastgesteld 26 september 2013), “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” (vastgesteld 30 maart 2017) en “Paraplubestemmingsplan “Biomassa” (vastgesteld 23 februari 2023). Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Noordpolder 2013” weer.



Uitsnede geldend omgevingsplan

2.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

2.2.1 Bestemmingsplan Noordpolder 2013

Ter plaatse geldt primair het bestemmingsplan “Noordpolder 2013” (vastgesteld 26 september 2013). Er is een bestemming ‘Agrarisch - Glastuinbouw’ toegekend met bouwvlak en een functieaanduiding bedrijfswoningen. Er gelden ook dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1’ en ‘Waterstaat – Waterkering’.

De voor ‘Agrarisch - Glastuinbouw’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht) uitgezonderd grondgebonden teelten, met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruidten, laboratoria, presentatieruidten, bedrijfsgebonden energievoorzieningen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmtekrachtkoppelingen, warmwateropslag tanks, gietwatersilo's, waterbassins en overige waterbergingen, centrale sorteerinrichtungen;
- het beweiden van dieren;
- met de daarbij behorende overige voorzieningen zoals;
- voorzieningen van algemeen nut behorende bij de glastuinbouwbedrijven als bedoeld sub a, met uitzondering van verkoop- c.q. uitgiftepunten voor motorbrandstoffen;
- verkoop producten uit eigen bedrijf;
- water en watergangen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- erven en terreinen, in- en uitritten en ontsluitingswegen;
- verhardingen;
- bermen, berm sloten en greppels;
- bouwwerken, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan van de bestemming;
- weilanden.

Een gebruik voor reguliere bewoning is niet toegestaan, hetgeen strijd met het omgevingsplan oplevert. Voor het plan zijn ook geen toepasselijke wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' mogen alleen gebouwen tot 100 m² en niet dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld worden opgericht. Daar wordt niet aan voldaan. Er kan wel alsnog een vergunning worden verleend mits:

- door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een
- afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

Er is met andere woorden archeologisch onderzoek nodig. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

NB: er is na dit bestemmingsplan recenter beleid voor archeologie vastgesteld, waaruit een ander archeologisch beschermingsregime volgt, zie hoofdstuk 4. Dan is evenwel nog steeds archeologisch onderzoek nodig.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkering;

b. de waterhuishouding.

Op de voornoemde bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m.

Er wordt niet gebouwd in de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

2.2.2 “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” (vastgesteld 30 maart 2017)

Hierin wordt in essentie geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Wat voldoende is wordt bepaald door 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. Zie hiervoor meer in detail hoofdstuk 4 hoe hieraan voldaan wordt.

2.2.3 “Paraplubestemmingsplan “Biomassa” (vastgesteld 23 februari 2023)

Volledigheidshalve wordt vermeld dat tevens een “Paraplubestemmingsplan “Biomassa” (vastgesteld 2023-02-23) geldt. Deze heeft voor dit plan evenwel geen relevantie en wordt daarom verder buiten beschouwing gehouden.

2.2.4 Bruidsschat

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5). Voor dit plan is de bruidsschat niet relevant.

2.3 Te volgen procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een (reguliere) BOPA-procedure. Het betreft een gefaseerde BOPA-procedure. In deze fase worden de gebruiksactiviteiten met voorwaarden planologisch vastgelegd. In de tweede fase zullen de bouwactiviteiten getoetst worden.

3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tegen Zoetermeer aan, in de gemeente Lansingerland. Kadastraal behoort het tot het zuidelijk gelegen Berkel en Rodenrijs, maar in ruimtelijk opzicht kan de Noordeindseweg als lint binnen het landelijk gebied getypeerd worden. Het staat ook wel bekend als het buurtschap Noordeinde.

In de vroege Middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van het gebied rond Berkel en Rodenrijs. Tot die tijd bestond het gebied uit een nat en drassig veenmoeras. Vanaf circa 900 na Christus werd het gebied bewoond, toen de bewoners de veengronden vanuit de Schie ontgonnen. De bevolking leefde toen vooral van het kappen van griendhout. Er ontstond een bebouwingslint van ruim 8 km, de huidige Rodenrijseweg/Noordeindseweg. Aan dit lint ontstonden verscheidene kleine kernen, waaronder Noordeinde. Het veengebied werd ontgonnen door slootjes te graven en werd geschikt voor landbouw en veeteelt. Er werden landscheidingen¹ opgeworpen ter bescherming van het lint. Vanaf 1500 na Christus begon men turf af te graven als brandstof voor de groeiende bevolking van Gouda, Delft en Rotterdam. Het land was te drassig geworden voor veeteelt en akkerbouw en bovendien viel met turf meer te verdienen. Het land raakte daarmee gevoelig voor overstroming: rondom het lint was het gebied onder water gelopen. Vanaf de 18^e eeuw begon met het droogleggen van de plassen.



Historische atlas

De Noordeindseweg is een landscheiding en tegelijk een ontginningsas en veendijk van waaruit het veen ter plaatse ontgonnen werd en waaraan boerderijen werden neergezet. Bij de vervening die hierop volgde, ontstonden vanaf de zestiende eeuw grote plassen; in de achttiende eeuw was zelfs het grootste deel van de omgeving bedekt met water. In de tweede helft van deze eeuw werd overgegaan tot het droogleggen van de plassen, waarmee eerst tussen 1772 en 1776 de Noordpolder werd aangelegd aan de oostzijde van Noordeinde en vervolgens de Voorafschse polder even ten westen van de buurtschap.

¹ Een landscheidingsdijk of landscheiding is een waterkerende dijk of kade. Ze werden opgeworpen op de grens van gebieden omdat het waterpeil niet overal hetzelfde was.

Na 1850 verrezen tussen de boerderijen tuinders- en arbeiderswoningen en bedrijfjes waardoor er een verdicht lint ontstond met gevarieerde bebouwing en een diversiteit aan functies. Rond 1880 ontstonden de eerste tuinbouwbedrijfjes langs de vaarten buiten de kern die als vaarwater functioneerden. Vanaf de jaren '20 van de 20^e eeuw werd begonnen met teelt onder glas (warenhuizen). In 1929 werd hier ook een bloemenveiling gesticht. De tuinbouw langs de Berkelse vaarten ontwikkelde zich razendsnel en werd de toekomst van Berkel en Rodenrijs. De vaart werd gebruikt voor de afvoer van tuinbouwartikelen. Daarna was het beeld zoals op de foto uit 1958 hieronder een bekend beeld, de trekvaart door de vaarten richting de veiling.



Historische foto vaart langs de dijk als verbinding naar veiling

Het verleden is zeer goed zichtbaar langs de Noordeindseweg. De vaart is als kenmerkende structuur nog altijd aanwezig en het reliëf tussen de landscheiding en het achterliggende land is ook zichtbaar. Tevens zijn grootschalige glastuinbouwcomplexen aanwezig, met vaak daarvoor een bedrijfswoning. Talloze bedrijfswoningen zijn niet meer als zodanig in gebruik, maar als reguliere woning. Dit heeft te maken met de schaalvergroting in de sector, waardoor kleine(re) bedrijven zijn beëindigd. Op enkele plaatsen komt ook veehouderij voor of niet-agrarische bedrijvigheid. De bebouwing aan de straat is doorgaans traditioneel en dorps (één bouwlaag met kap), maar ook moderne en hogere bebouwing komt voor. Zowel voorgevelrooilijn als kaprichting verschillen. Zowel het straat- en bebouwingsbeeld als het functioneel beeld is daardoor erg gevarieerd en levendig. De bouwrichting van de historische boerderijen staat daarbij vaak niet haaks op de Noordeindseweg maar lijkt zich te richten op de oude veenaftgravingen ten zuidwesten van de Noordeindseweg. Op enkele plaatsen is een doorzicht naar het achterland zichtbaar.



Impressies omgeving plangebied

Aan de Noordeindseweg 426a bevindt zich een glastuinbouwbedrijf met daarvoor gelegen een bedrijfswoning en een loods. Het gaat om ca. 8.610 m² kassen; de loods meet ca. 507 m².



Impressies plangebied en omgeving

3.2 Het plan

Het plan bestaat er zoals aangegeven uit het glastuinbouwbedrijf te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te saneren. Daarvoor in de plaats kunnen er enkele woningen worden gebouwd. Met behoud van de bedrijfswoning biedt het kavel voldoende plek voor 8 woningen. Er blijft dan voldoende ruimte tussen de woningen. Om het organische karakter van de Noordeindseweg te benadrukken worden de woningen in wisselende voorgevelrooilijn geplaatst, alsook wisselende architectuur. De historische verkaveling richting de veenaftgravingen ten zuidwesten van de Noordeindseweg wordt daarbij gevolgd. Tussen de woningen door zal openheid van en naar het landschap ontstaan. Ook wordt de hogere ligging aan het dijlichaam geaccentueerd. Op navolgende afbeelding zijn de ontwikkelprincipes visueel weergegeven. De volledige analyse en onderbouwing staat in bijlage 7².

² Principeverkaveling & Referentiestudie Noordeindseweg 426a, M3 architecten, 14 oktober 2025

Het perceel is binnen de ontwikkelprincipes opgedeeld in vier identiteiten/kamers. Deze kamers worden groen/blauw omzoomd met inheemse beplanting en een kavelslootstructuur. Deze structuren en flinke bosschages halen de kassen en schuren van de burens uit het zicht van de toekomstige kaveleigenaren en leidt gelijktijdig tot transparantie vanaf de openbare weg. Deze groenstructuur kent een oorsprong in de bestaande bomen ten noorden en zuiden van de ontwikkeling en maakt het lint weer compleet.

Binnen deze vier identiteiten/kamers ontstaan clusters van bebouwing. Zowel deze clusters als de woningen binnen deze clusters staan zeer verspringend ten opzichte van elkaar en de huidige burens. Dit is karakteristiek voor de opbouw van de Noordeindseweg. Hierdoor ontstaan de vrije ruimtes en doorzichten. Omdat de huidige woning behoorlijk ver in het dijklichaam staat, zijn aan de zuidzijde twee woningen gepositioneerd om het verspringende lint te optimaliseren. Hierdoor is vanuit een ruimtelijk perspectief een woning toegevoegd.

ONTWIKKELPRINCIPE



Ontwikkelpincipe, M3 Architecten

Het stedenbouwkundig plan (bijlage 7) is leidend voor de verdere uitwerking. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bebouwing

- De goot- en nokhoogtes die in het stedenbouwkundig plan worden genoemd zijn kaderstellend.
- De daktypes die worden gehanteerd zijn de types die een duidelijke richting geven aan de bebouwing die haaks staat op de Noordeindseweg. De volgende types komen hiervoor in aanmerking:
 - het zadeldak (al dan niet geknikt of asymmetrisch, of met een wolfseind)
 - de mansardekap

Er worden verschillende afmetingen gehanteerd voor de hoofdgebouwen:

- Kavels A, B, C, E en G hebben een bouwvlak van 8 x 12m. voor het hoofdgebouw.
- Kavels D, F en H hebben een bouwvlak van 6,5 x 14m. voor het hoofdgebouw.

Positie van de bebouwing:

- Het stedenbouwkundige plan is uitgangspunt voor de posities van de nieuwe woningen. Dit plan gaat uit van een erfopstelling waarbinnen de posities van de bouwwerken onderling alternen en verspringende rooilijnen hebben.
- Uitgangspunt voor de voorgevelrooilijnen van de nieuwe woningen is dat deze achter de voorgevelrooilijn liggen van de bestaande woning op nummer 426A.

Parkeren:

- Uitgangspunt is dat de auto's naast of achter de woningen worden geparkeerd.
- Aantal parkeerplaatsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (inclusief maatvoering en telnormen).
- Wens: Parkeerplaatsen worden waar mogelijk halfverhard gematerialiseerd in verband met waterdoorlatendheid.

Terreininrichting:

De analyse op hoger schaalniveau laat de oriëntatie en lokalisering van de bebouwing zien ten opzichte van het lint en de verkavelingsstructuren.

- Voor het behoud van het groene karakter worden de voorerfgebieden groen ingericht.
- Landschappelijke groene inpassing is ingetekend en bestaande grotere bomen blijven behouden wat bijdraagt aan het groenblauwe netwerk.
- Boombeplanting volgt de polderstructuur.
- Eventuele erfafscheidingen worden tot stand gebracht middels begroeiing en/of sloten.
- Watergangen (die nodig zijn voor de watercompensatie) volgen de historische polderstructuur; watertaluds worden natuurlijk vormgeven, geen hoge beschoeiingen.
- Hoogteverschillen van het lint blijven intact en worden versterkt.
- Historisch aanwezige kavelstructuur wordt gerespecteerd en richtingen worden versterkt door watergangen en beplanting. Voorkom doodlopende stukken water.

Het plan is stedenbouwkundig goed inpasbaar en er wordt rekening gehouden met c.q. aangesloten bij de cultuurhistorische achtergrond. Er worden geen historische verkavelingspatronen aangetast en er wordt aangesloten bij de aanwezige korrelgrootte van de bebouwing. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de leniging van de nog altijd grote woningbehoefte. De sanering van een glastuinbouwcomplex houdt bovendien een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in. Het plan kan daarom positief worden beoordeeld.

Er zullen voorts voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden c.q. daar is voldoende plek voor. Wat voldoende is wordt bepaald door de Nota parkeernormen Lansingerland uit 2014. De Noordeindseweg valt volgens de nota onder de bebouwde kom, zie meer in detail paragraaf 5.12. Er geldt dan een norm van 2,2 pp/woning.

Het voornoemde ontwikkelprincipe is nader gedetailleerd in navolgende verkavelingstekening:

STEDENBOUWKUNDIGE KAART - MAATVOERING EN PARKEREN



Verkavelingstekening, M3 Architecten

De belangen van derden worden voorts niet onevenredig aangetast. De afstand tot belendende percelen van de nieuwe woningen is meer dan 2 m (afstand artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek om voldoende privacy te garanderen) en er kan ruimschoots voldaan worden aan zowel de lichte als de strenge TNO-norm³. Zodoende is er geen onaanvaardbare schending van de privacy of onaanvaardbare schaduwwerking.

³ De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden.

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding, behoudens het belang van de zorgvuldige belangenafweging, zie hiervoor paragraaf 5.14.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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 dit plan en welke daarvan betrokken moeten worden bij de aanvraag.

4.2.3 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).

4.2.4 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.

4.2.5 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.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 5 is nader getoetst aan omgevingsaspecten uit het Bkl, zoals het waterbelang, cultureel erfgoed en omgevingsveiligheid. In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat de stedenbouwkundige en landschappelijke belangen geborgd zijn c.q. er voldoende rekening mee gehouden wordt. Andere onderwerpen, zoals het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen, zijn voor dit plan niet relevant. Het plan is niet strijdig met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2024)

Wat wil de provincie bereiken?

Het bestuur en de provinciale organisatie is weerbaar, betrouwbaar, transparant, legitiem en handelt integer. De kwaliteit van beleid en de taakuitvoeringen zijn structureel op orde, het bestuur is weerbaar tegen ondermijning en oneigenlijke druk en er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van digitalisering. Het omgevingsbeleid en participatie worden vormgegeven en uitgevoerd. Door samenwerking internationaal, nationaal en binnen het Interprovinciaal Overleg (IPO) gaat Zuid-Holland strategische allianties aan. Daartoe werkt de provincie aan het vormgeven, coördineren en uitvoeren van beleid, public affairs en lobby.

Aanleiding

De verbinding en samenwerking tussen beleidsdoelen en -prestaties van het domein bestuur en het omgevingsbeleid dragen bij aan het versterken van de slagkracht van decentrale overheden. De basis voor die bijdrage, is een daadkrachtig provinciaal bestuur dat betrouwbaar, transparant, weerbaar en integer is. De basis voor het handelen van het provinciale bestuur en de organisatie ligt daarbij in de provincie- en de ambtenarenwet, de omgevingswet, in de WOO (Wet Open Overheid), de wet Bibob (Bevorderen integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur) en de ambtsinstructie van de commissaris van de Koning.

Motivering Provinciaal Belang

Samen met andere overheden en partners werkt de provincie aan oplossingen voor de complexe opgaven waar de samenleving voor staat. Het welslagen daarvan draagt bij aan het functioneren en aan het vertrouwen in het openbaar bestuur en de democratie. De maatschappelijke opgaven waar overheden voor staan zijn complexer geworden, terwijl middelen schaarser zijn. Die opgaven stoppen niet bij de provinciegrens en worden ook beïnvloed door (inter)nationale ontwikkelingen. Daarom wil de provincie optrekken met anderen en functioneren als één overheid en daarbij leren van én met andere overheden, aan ons verbonden partijen en andere partners. Waar dat kan en passend is, zal de provincie een voorbeeldfunctie vervullen en via lobbyactiviteiten draagvlak en middelen organiseren om doelen te bereiken. De provincie voert beleidscoördinatie uit op het omgevingsbeleid.

Nadere uitwerking

Programma Omgevingsbeleid

De provincie heeft een actuele en digitale lange termijn agenda Omgevingsbeleid, Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en Omgevingsprogramma. Het omgevingsbeleid is modulair vormgegeven, dit betekent continu werken aan actualisatie.

De beleidsdoelen geven aan wat de provincie wil bereiken. De beleidsdoelen zijn een uitwerking van de ambities en komen voort uit de begroting.

De 20 beleidsdoelen zijn:

- 1-1 Beter Bestuur
- 1-2 Sterke Samenleving
- 2-1 Snel van A naar B
- 2-2 Beheer en onderhoud: op orde en duurzaam
- 2-3 Veilig en duurzaam
- 3-1 Schone en duurzame elektriciteitsvoorziening
- 3-2 Verduurzaming gebouwde omgeving
- 3-3 Duurzaam energie- en grondstoffsysteem in de industrie
- 4-1 Innovatie: richting duurzaam en digitaal
- 4-2 Creëren van een rijk vestigingsklimaat
- 4-3 Erfgoed, cultuur en toerisme
- 5-1 Gezonde natuur
- 5-2 Toekomstbestendige landbouw
- 5-3 Leven met water
- 6-1 Voldoende juiste woningen op de juiste plek
- 6-2 Vitaliteit en kwaliteit in de leefomgeving
- 6-3 Afspraken met regio's

7-1 Bevorderen verbetering milieukwaliteit en gezondheid

7-2 Gezonde en bewegingsvriendelijke leefomgeving

7-3 Klimaatbestendig Zuid-Holland, opgewassen tegen de effecten van klimaatverandering en bodemdaling

Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Voor dit plan is vooral relevant de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. De locatie ligt in een lint, zie afbeelding navolgende pagina.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

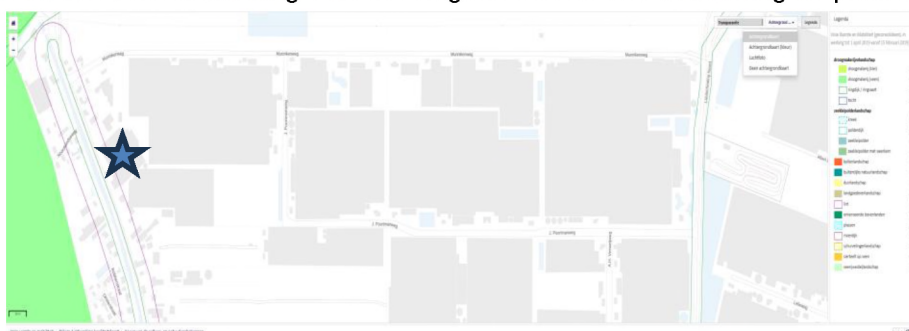
Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

Dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Polderlint: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zee-kleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.



Uitsnede kwaliteitskaart, laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het

landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Zie hoofdstuk 3 en de bijlage 'Principeverkaveling & Referentiestudie Noordeindseweg 426a, M3 architecten, 14 oktober 2025' hoe rekening is gehouden met de karakteristieken van het lint waar de planlocatie in ligt, de huidige korrel, profiel, transparante en respect voor historische gaafheid. De voorzijde van de bebouwing grenst voorts aan openbare weg en/of waterloop en de achterzijde van de bebouwing heeft contact met het landschap. Het plan doet geen afbreuk aan de omgevingskwaliteit en draagt bij aan het oplossen van de woningbehoefte. Het plan is zodoende in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

Naast één omgevingsvisie moet de provincie onder de Ow ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Per 1 januari 2024 geldt de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die de voorheen geldende 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' heeft vervangen. 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, veiligheidszonerings 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 zonnenvelden.
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 afstands-wandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
7.3.24	Beschermingszones drinkwater-voorziening (infra-structuur)	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.

Voor dit plan is met name de navolgende twee regels relevant:

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

- 1 Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

In § 7.3.6a geeft de provincie instructieregels die gaan over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen met 12 woningen of meer dienen de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrokken te worden. Daarbij gaat het over de volgende aspecten die betrekking hebben op duurzaamheid en klimaatadaptatie:

- de risico's van klimaatverandering;
- de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;

In deze paragraaf is ook een instructieregel opgenomen waarin staat dat rekening wordt gehouden met de risico's voor klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;
- de gevolgen op het risico van bodemdaling.

- b Als dergelijke risico's aan de orde zijn, wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen en beperken via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Beoordeling en conclusie

De functie is passend binnen het gebied/ de gebiedsidentiteit en is van kleinschalige aard zodat het gaat om inpassen. In hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de

ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Van belang in dit verband is ook dat er geen gebied met beschermingscategorie geldt ter plaatse.

Voor klimaatadaptatie zie paragraaf 5.7.

Op andere regels, zoals die op het gebied van water en omgevingsveiligheid, worden in navolgend hoofdstuk ingegaan.

Daarnaast zijn er instructieregels die niet direct samenhangen met een omgevingsaspect maar met name met het toevoegen dan wel wegnemen van een bepaalde functie. Het gaat hier om de instructies uit paragrafen 7.3.8a, 7.3.9, 7.3.10, 7.3.11, 7.3.12, 7.3.13, 7.3.14, 7.3.15 en 7.3.21 en de artikelen 7.45g, 7.45i, 7.46 en 7.47. Naar deze regels is gekeken; er is geen relatie tot dit plan, met name omdat het gezien de relatief geringe planomvang niet gaat om een stedelijke ontwikkeling, zie eerder dit hoofdstuk.

Er zijn ter plaatse meerdere werkingsgebieden van toepassing (zie navolgende afbeelding), die evenwel geen relevantie hebben voor dit plan en daarom buiten beschouwing gehouden kunnen worden, zie navolgende afbeeldingen.

Zodoende past het plan binnen de Omgevingsverordening.

 Omgevingsloket Regels op de kaart



Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ^

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Kaarten Toelichting

Omgevingswaarden (1)

- gemiddelde kans op overstroming: waarde staat in regelttekst

Activiteiten (27)

- Activiteit gereguleerd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening >
- Activiteit met geïntegreerd >
- Activiteit met voorbeschermingsregels gereguleerd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening >
- Activiteit op locatie waar na sanering grondwaterverontreiniging is achtergebleven >
- Activiteiten in verband met verontreiniging van het grondwater gereguleerd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening >
- Directe schadebestrijding >

Drainwater of spoelwater van filters bij straatteelt in een kas >

Flora- en fauna-activiteit gereguleerd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening >

Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden gereguleerd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening >

Toon alle activiteiten

Locaties (3)

- peilbesluitgebieden >
- regionale wateren >
- Zuid-Holland >

Uitsnede Omgevingsverordening

4.3.3 Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2021-2025

De provincie Zuid-Holland en betrokken gemeenten zetten volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Dit omdat de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040) hebben. Hiervoor is de Woondeal zuidelijke Randstad opgesteld met BZK. De provincie roept in de woningbouwagenda op gezamenlijk te bouwen aan de woningbouwopgave. Hiervoor zijn drie actielijnen opgesteld:

- Bouw snel & slim. Tempo op versnelling.
- Bouw voor de toekomst. Op de juiste plek, naar behoefte en integraal.
- Bouw voor iedereen. Betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel.

Beoordeling en conclusie

Het plan geeft invulling aan de doelstellingen uit de provinciale agenda door het realiseren van 8 woningen.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 GEACTUALISEERD REGIOAKKOORD 2022, Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2021 tot en met 2030

Dit geactualiseerde Regioakkoord maakt inzichtelijk hoe de regio Rotterdam, door middel van bijdragen van twaalf gemeenten (waaronder de fusiegemeente Voorne aan Zee), tweeëntwintig corporaties en één gemeentelijk woonbedrijf (hierna beschouwd als corporatie), invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de regio. De regio werkt in de regio Rotterdam samen aan goed en betaalbaar wonen voor de huidige en toekomstige inwoners.

De woningbouwopgave is, een kleine drie jaar na het afsluiten van het Regioakkoord 2019, ingrijpend veranderd. Er is sprake van een woningmarktcrisis. De bevolking is sterk gegroeid en de bevolkingsprognose voor het komende decennium aanzienlijk verhoogd. Prijzen van koopwoningen en huurprijzen in het particuliere segment zijn sterk opgelopen maar prijscorrecties in de nabije toekomst worden niet uitgesloten. Corporaties hebben veelal beperkte financiële mogelijkheden, die door de afschaffing van de verhuurderheffing aanzienlijk zijn verbeterd. De woningmarktcrisis maakt het voor woningzoekenden in toenemende mate lastig om een geschikte woning te vinden. Rijk, provincie, gemeenten en corporaties zijn hier bezorgd over. Veel van deze woningnood blijft verborgen, woningzoekenden hebben nauwelijks een stem.

Onder meer de volgende doelen zijn geformuleerd:

1. De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 668.300 woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 2.100 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 71.600 woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 1 en 2 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 87.871 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 684.571 woningen.

2. De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad, onderverdeeld in DAEB-corporatievoorraad⁴, particuliere sociale huurvoorraad en sociale koopwoningen. Concreet: De streefvoorraad bedraagt 327.800 sociale woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto afname gerealiseerd van 5.210 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 19.110 sociale woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 3 en 4 van dit Regioakkoord geven de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 2.394 woningen, bestaande uit een netto groei van de DAEB-voorraad van 11.889 woningen, tegenover een netto krimp van 9.495 woningen in het particuliere sociale segment (huur en koop). De sociale voorraad per 31 december 2030 zou dan uitkomen op 311.084 sociale woningen.
3. De regio realiseert voldoende woningen in de middeldure voorraad, onderverdeeld naar corporatievoorraad en particuliere voorraad. Concreet: De streefvoorraad bedraagt 201.600 middeldure woningen per 31 december 2030. Over 2020 is een netto groei gerealiseerd van 5.725 woningen. Gemeenten staan voor de uitdaging een netto groei van 25.775 middeldure woningen in de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2030 te bewerkstelligen. Tabel 5 van dit Regioakkoord geeft de inspanningen rondom deze doelstelling weer. De biedingen tellen op tot een netto groei van 32.662 woningen waardoor de voorraad per 31 december 2030 zou uitkomen op 208.487 middeldure woningen.
4. De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.

Op navolgende tabel is de opgave voor elk van de gemeentes, waaronder Lansingerland, te zien.

TABEL 2: Bouwproductie, onderverdeeld naar prijssegment regio Rotterdam 2021 tot en met 2030									
Gemeente	Sociale corporatie-huurwoningen		Sociale particuliere huur- en koopwoningen		Middeldure huur- en koopwoningen		Dure huur- en koopwoningen		Bouw-productie
		%		%		%		%	
Albrandswaard	511	33%	0	0%	490	31%	566	36%	1.567
Barendrecht	1.201	33%	0	0%	1046	29%	1.375	38%	3.622
Capelle a/d IJssel	320	4%	1.021	14%	2.986	40%	3.089	42%	7.416
Krimpen a/d IJssel	175	24%	99	14%	210	29%	249	34%	733
Lansingerland	3.090	28%	0	0%	2.250	20%	5.764	52%	11.104
Maassluis	1.544	31%	0	0%	1.010	20%	2.467	49%	5.021
Nissewaard	1.200	26%	100	2%	2.000	43%	1.400	30%	4.700
Ridderkerk	1.050	39%	164	6%	858	32%	638	24%	2.710
Rotterdam *)	8.880	20%	2.220	5%	14.200	32%	18.800	43%	44.100
Schiedam	2.200	31%	700	10%	1.500	21%	2.800	39%	7.200
Vlaardingen	1.000	19%	584	11%	1.354	25%	2.450	45%	5.388
Voorne aan Zee	1.370	27%	239	5%	1.161	23%	2.310	45%	5.080
Regio	22.541	23%	5.127	5%	29.065	29%	41.908	42%	98.641

*) De bouw- en slooppogrozes voor Rotterdam hebben betrekking op de periode 2020 t/m. 2030

Beoordeling en conclusie

Het plan draagt bij aan de geformuleerde doelstellingen in het regioakkoord.

⁴ Diensten van Algemeen Economisch Belang.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 *Omgevingsvisie Lansingerland verbonden, vindingrijk en gezond (2022)*

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat voor een gemeente we in de toekomst willen zijn. De Omgevingsvisie schetst de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2040 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindingrijk en gezond.

Om dat te realiseren is de visie gebaseerd op drie pijlers:

1. 'Verbonden in de Metropool'
2. 'Vindingrijk en ondernemend'
3. 'Gezond samen leven'

Relevant is in eerste instantie pijler 1.

De ligging in het hart van de metropool, op korte afstand van de grote steden, omgeven door groen en een eigen aantrekkelijk woonmilieu maakt Lansingerland een geliefde plek om te wonen. Onze kernen zijn nog volop in ontwikkeling. We begeleiden die ontwikkeling op een passende manier. We leveren een bijdrage aan de Randstedelijke woningbehoefte en zetten gelijktijdig in op het versterken van lokale kwaliteiten, voorzieningen en bereikbaarheid. Dat doen we op basis van onze kenmerkende Lansingerlandse kwaliteiten en passend bij het karakter van de individuele kernen, linten en buurtschappen. Naast een overkoepelende koers voor deze gebieden zetten we ook in op specifieke ontwikkelingen in Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek, Bleiswijk, de linten en buurtschappen en nieuwe ontwikkellocaties.

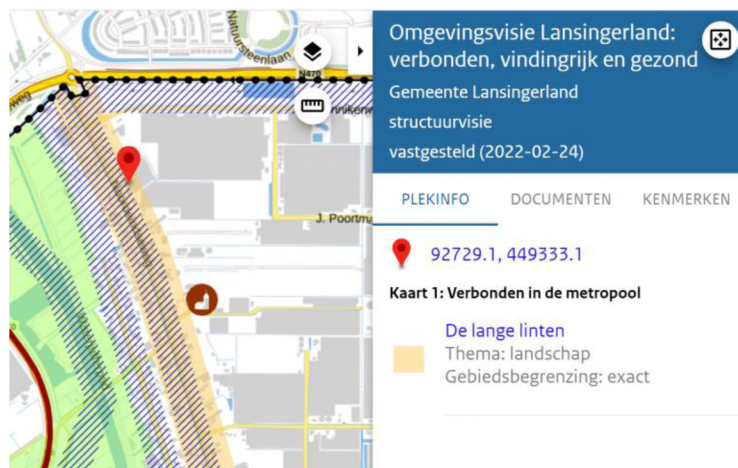
Sterke ruimtelijke structuren en groengebieden

Het groen en water in de kernen moet onderling beter verbonden worden en met de grote gebieden buiten de kernen. Speciale aandacht gaat uit naar het beschermen van historische dorpsgezichten en structuren. Indien nodig kunnen bepaalde ontwikkelingen uitgesloten worden in gebieden om daar het groene karakter te behouden.

Pijler 3 gaat onder meer over duurzaamheid. Lansingerland wordt een groene gemeente waarbij het innovatieve karakter optimaal is ingezet en de transitie is gemaakt naar een toekomstbestendige leefomgeving op basis van onze eigen kwaliteiten. In 2050 is de gemeente klimaatneutraal. De gemeente zet in op een elektriciteitsbesparing van 35% in Lansingerland in 2050 ten opzichte van het gebruik in 2018. De gemeente streeft ernaar om in 2030 ongeveer 12% van het elektriciteitsverbruik binnen de gemeente duurzaam op te wekken. Aandachtsgebieden die uit de klimaatstresstest naar voren zijn gekomen, worden aangepakt. De gemeente benut meekoppelkansen zoals wijkrenovaties, om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Ook stimuleert de gemeente woning- en gebouw eigenaren om hun tuin klimaatbestendig en groen in te richten.

Beoordeling en conclusie

De locatie ligt in het deelgebied De lange linten.



Uitsnede deelgebied de Lange linten

De bebouwingslinten bepalen het oorspronkelijke karakter van Lansingerland. Ze blijven belangrijk voor de ruimtelijke structuur en de ervaring van het landschap. De variatie in (monumentale) bebouwing met historische boerderijen, (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, tuinders- en arbeiderswoningen, nieuwbouw, en een gemaal bepalen de kenmerkende uitstraling van de linten. Dit is illustratief voor het karakter van Lansingerland als 'ondernemende' gemeente. De panden dateren uit verschillende tijden en zijn in verschillende stijlen gebouwd en de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Het is belangrijk dat deze worden beschermd.

Lansingerland heeft drie doorgaande noord-zuid linten. De linten van Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk en Bergschenhoek zijn polderlinten die door de kernen lopen. De Rottekade/Rottedijk is een dijklint. De buurtschappen Noordeinde, Rotte en Kruisweg liggen aan de linten. Berkelseweg-Julianalaan en Leeweg zijn twee dorpslinten die van west naar oost lopen. Met name de polderlinten zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur. De drie kernen liggen aan de linten en het zijn nog deels belangrijke ontsluitingsroutes. Linten zijn altijd in ontwikkeling, omdat nieuwe initiatieven zich blijven zich aandienen. Zolang die zich voegen in het karakter van het lint hoeft dit geen probleem te zijn.

De linten zijn belangrijke identiteitsdragers maar ze zijn ook altijd in ontwikkeling. Daarbinnen is er ruimte voor initiatieven zolang de kenmerkende structuur, opbouw, samenhang en doorzichten naar het open landschap niet aangetast worden. Bij voorkeur worden deze kenmerken versterkt. Watergangen (onder andere voormalige molentochten) blijven behouden.

Aangezien historisch gezien in de linten gewoond en gewerkt wordt, is hier in de toekomst ook ruimte voor, zolang beide functies geen hinder van elkaar ondervinden.

De linten lopen als herkenbare, doorgaande elementen door de kernen. De structuur en opbouw van ieder lint (type bebouwing, percelen, dichtheid, watergang, bruggen en bomen) is leidend voor wat er mogelijk is. Zo zijn in sommige linten de oorspronkelijke structuren nog deels intact, waarbij het van belang is om de gebieden die nog cultuurhistorisch betekenisvol zijn, zoveel mogelijk te behouden. Bij linten die ingrijpend zijn getransformeerd, zijn weer andere uitgangspunten van belang, zoals het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit.

De buurtschappen Kruisweg en Rotte hebben een vergelijkbaar karakter als de linten waarbij doorzichten bij de Rotte op de achtergelegen dreef behouden moeten blijven.

De linten huisvesten een mix van wonen en werken. Enig geluid van activiteiten van karakteristieke (kleinschalige) bedrijvigheid is daarom acceptabel. Geluid van verkeer dient beperkt te worden, om een prettige leefkwaliteit te kunnen behouden.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in de toevoeging van woningen, een logische functie, na sanering van een kassencomplex. Het lint wordt in ruimtelijk opzicht versterkt. Zodoende past het plan binnen de omgevingsvisie.



Omgevingsvisiekaart

4.5.2 Convenant klimaatadaptief bouwen (2019)

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.

Beoordeling en conclusie

Zie paragraaf 5.7 en 5.8 hoe voldaan wordt aan het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.

4.5.3 Woonvisie 2021-2025 Lansingerland, een plek voor iedereen (2021)

Lansingerland wil met haar Woonvisie werken aan een krachtige samenleving in Lansingerland. Wonen is immers een basisbehoefte. Via het woonbeleid geven we richting aan een toekomstige evenwichtige bevolkingssamenstelling die past bij het karakter van Lansingerland. Om vergrijzing tegen te gaan en evenwichtig te groeien, voegen we woningen toe. Dit komt ten goede aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook voor de sociale samenhang van de gemeente. In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Dat betekent dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale senioren en economisch actieven in de middengroep. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor senioren, zorgbehoevenden en

minima is. Een krachtige samenleving heeft de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor wonen betekent dit dat passende huisvesting voor zowel de stevige schouders als de kwetsbaren belangrijk is.

Er zijn drie pijlers benoemd.

Pijler 1- Een plek voor iedereen

Lansingerland wil iedereen een plek kunnen bieden. Dit betekent dat we de komende jaren extra aandacht hebben voor de lage- en middeninkomens én senioren. Om verder een krachtige samenleving te kunnen blijven zijn, is het belangrijk dat we daarnaast ook werken aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn met bijzondere woonvormen.

Lansingerland wil namelijk een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel als mogelijk kunnen wonen in een voor hen passende woning.

Pijler 2- Fijn en toekomstbestendig wonen

Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen is het belangrijk dat we rekening houden met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt, en hetgeen er moet worden ontwikkeld om in de krachtige samenleving te voorzien.

Pijler 3- Wonen in verbondenheid

Wonen is geen los thema, maar verbonden aan thema's zoals economie, mobiliteit, duurzaamheid en de sociale- en fysieke leefomgeving, die samenkomen in het Toekomstperspectief. Wonen kan een bijdrage leveren aan de sociale verbondenheid in een wijk of buurt. Dat doen de gemeente van de eigenheid, oog voor ruimtelijke kwaliteit en sterke verbondenheid met de regio.

Op basis van de onderzochte behoefte is de behoefte aan eengezinswoningen tot 2030 nog steeds groot. De belangstelling gaat vooral uit naar koopwoningen tussen de €225.000 en €310.000. De vraag naar eengezinswoningen komt voornamelijk uit de regio. Hieruit komt naar voren dat wij de gemeente aantrekkelijk is voor (toekomstige) gezinnen uit de regio.

De behoefte aan gelijkvloerse woningen is vooral lokaal gedreven. Een deel van de (toekomstige) senioren in Lansingerland wil hun eengezinswoning graag inruilen voor een appartement, benedenwoning of bungalow. Deze zijn echter beperkt aanwezig in onze gemeente. De voorkeur gaat uit naar alle prijscategorieën. De toegenomen vraag naar een sociale huurwoning in Lansingerland komt terug in de oplopende wachttijd. Naast te weinig sociale huurwoningen (19% van het woningbestand) komt de toename mede omdat er vanwege de gevolgen van de woningbouwcrisis de afgelopen jaren weinig sociale huurwoningen zijn bijgebouwd. In totaal is er (tot 2040) behoefte aan 4.160 eengezinswoningen en ruim 4.170 gelijkvloerse woningen. De behoefte (tot 2040) aan sociale huurwoningen is 2.145, verdeeld in 770 eengezinswoningen en 1.375 gelijkvloerse woningen.

Op dit moment is er onvoldoende passende woonruimte voor lage en (lage) middeninkomens, senioren, jongeren, spoedzoekers en emptynesters. Bij nieuwbouwontwikkelingen is er daarom bijzondere aandacht voor deze doelgroepen door passende woningen te bouwen. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen maken we daarom

afspraken over het aandeel betaalbaar waaronder sociaal en het aandeel gelijkvloerse woningen. Bij grote ontwikkellocaties streeft de gemeente naar een percentage van ca. 50% betaalbaar. Daarnaast hanteert de gemeente bij deze ontwikkellocaties gemiddeld 40% gelijkvloerse woningen als uitgangspunt. Bij deze ontwikkellocaties hanteert de gemeente een verhouding appartementen/eengezinswoningen van ca. tweede/ eenderde in de prijscategorieën sociale huur en bereikbare middenhuur/koop, als onderdeel van betaalbaar. Ten aanzien van kleine(re) ontwikkellocaties geldt maatwerk. Ook hier streeft de gemeente naar een aandeel betaalbaar en gelijkvloerse woningen, mits dit passend is binnen het project en de omgeving. Hiermee bedient de gemeente niet alleen doelgroepen maar wordt de doorstroming op gang geholpen.

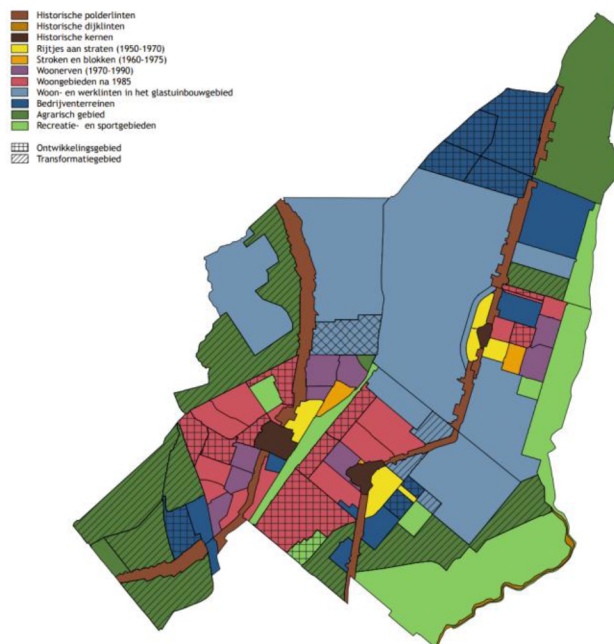
De gemeente realiseert kwalitatieve woonmilieus met aandacht voor de groenblauwe omgeving, en ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en te bewegen.

Beoordeling en conclusie

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de leniging van de woningbehoefte. Het gaat om een kleine ontwikkellocatie, zodat maatwerk aan de orde is.

4.5.4 Welstandsnota Lansingerland 2012

De welstandsnota is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De gemeente maakt onderscheid in objectgerichte criteria en gebiedscriteria. Het plangebied ligt in een historisch polderlint.



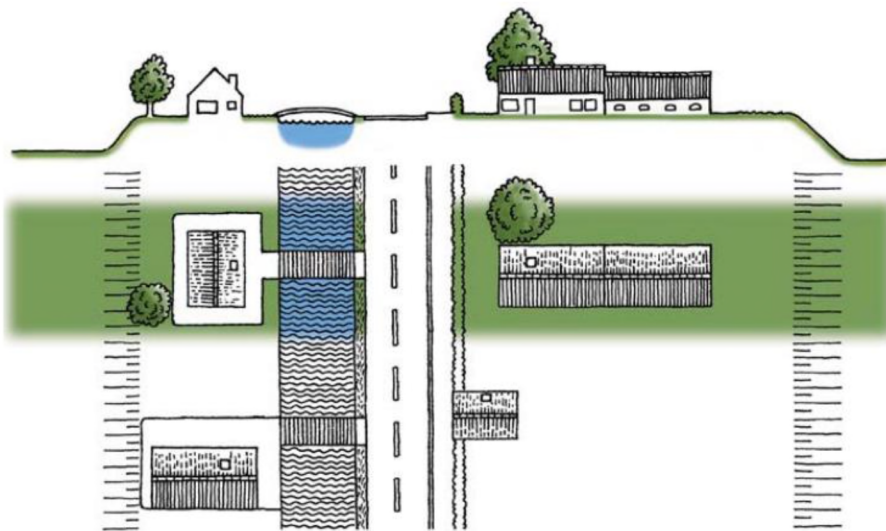
Gebiedsindeling welstandsnota

De afzonderlijke gebiedstypen worden beschreven in de Nota Cultuurhistorie Plus. Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- o welstandsvrij

- o vrij met excessenregeling
- o licht
- o bijzonder

Het gebied kent het nivo bijzonder. Hier is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade. Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen. Een derde mogelijkheid is een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van recente oorsprong: bijzondere architectuur, kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte e.d. In deze gebieden zijn meestal veel passanten, de publieke ruimte heeft een dynamisch karakter.



Doorsnede historisch polderlint

Historische polderlinten

Ordenende principes en dragende kwaliteiten

- noord-zuid door de gemeente lopende bebouwingslinten, bestaande uit weg-vaartbebouwing parallel aan elkaar, met individuele toegangsbrug per perceel
- opvallend hoogteverschil tussen hoger gelegen weg-vaart-bebouwing en de lager gelegen droogmakerijen erachter
- doorzicht vanaf de weg op de achtergelegen lagere gebieden
- bebouwing aan één of twee zijden van weg en vaart. De oudste bebouwing staat aan de kant waar geen vaart is. Naderhand is ook aan de overkant gebouwd. Een toegangsbrug ligt dan voor ieder perceel
- aan de ene kant van de weg geeft de langgerekte vaart continuïteit, met zicht over de vaart. Aan de andere kant de rooilijn. Oudere huizen staan in de rooilijn, elders wordt die doorgezet door de erfafscheidingen, die per pand kunnen verschillen
- vrijstaande bebouwing, naar de kern toe dichter op elkaar
- binnen het lint een grote diversiteit aan - vooral individuele - bebouwing
- volume, kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing variëren

Uitgangspunten welstandsbeleid

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Voor boerderijen en toegangsbruggen gelden de criteria voor cultuurhistorische waardevolle objecten. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordeindseweg zal daarom een bijzonder welstandstoezicht gelden.

Welstandscriteria relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande (lint)structuur
- bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdgebouwen intact: bijgebouwen plaatsen achter het hoofdgebouw
- ophoging voor nieuwbouw/herbouw maximaal op dezelfde hoogte als de weg, dus niet hoger
- een lage erfafscheiding aan de voorzijde op de grens van openbaar en privé, tenzij de rooilijn op deze grens ligt

Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

- nieuwe bebouwing past binnen het lint als geheel; daarbinnen is individualiteit van de panden uitgangspunt
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van de buurpanden
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en gericht op de weg die de as van het lint vormt.
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen
- als een pand deel uitmaakt van een serie respecteert de ingreep de bindende elementen die binnen de serie de samenhang bepalen

Beoordeling en conclusie

In te dienen aanvragen voor een vergunning voor een bouwactiviteit zullen moeten voldoen aan de welstandsnota. Op voorhand is er geen reden waarom er niet aan kan worden voldaan. Voor het ruimtelijk-planologisch deel (dat thans voorligt), is de haalbaarheid voldoende aangetoond.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in het realiseren van 8 woningen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in bijlage V (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt namelijk bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling⁵. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (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 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. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit mer.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van de bestaande situatie (zie paragraaf 2.2) en mede gezien de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject en daarom is geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

Mer-plicht op grond van natuurbescherming

Een Mer plicht kan ook ontstaan vanwege wet- en regelgeving omtrent natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan

⁵ ECLI:NL:RVS:2022:2394

mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 5.9), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van regelgeving omtrent natuurbescherming.

5.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen c.q. de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van

functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid is als gemengd gebied te typeren. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het omgevingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is⁶. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan⁷. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden⁸. In deze uitspraak van de Raad van State is er sprake van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

⁶ ECLI:NL:RVS:2014:1173

⁷ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

⁸ ECLI:NL:RVS:2018:3131

Daarmee wordt dus het huidige gebruik bepalend en hoeft niet gekeken te worden naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt in dit verband gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Uit deze uitspraak tenslotte, volgt ook dat uitgegaan mag worden van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, zijnde de feitelijke situatie in combinatie met concrete plannen, als het gaat om het beoordelen van de geluidseffecten van een bedrijventerrein in relatie tot woningbouwontwikkeling. I.c zijn de geluidseffecten van de feitelijke situatie van enkele bedrijven in milieucategorie 3.1 berekend, terwijl het bestemmingsplan maximaal milieucategorie 3.2 toestaat (ECLI:NL:RVS:2020:717).

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in een gebied dat als gemengd gebied valt te typeren. Het lint van de Noordeindseweg kenmerkt zich door een grote levendigheid, naast woningen komen ook diverse bedrijven voor, zowel agrarisch als niet-agrarisch (paarse vlakken op navolgende afbeelding). Er is dus reeds sprake van een hogere achtergrondbelasting en daarom mag gemotiveerd van een stapje lager worden uitgegaan.



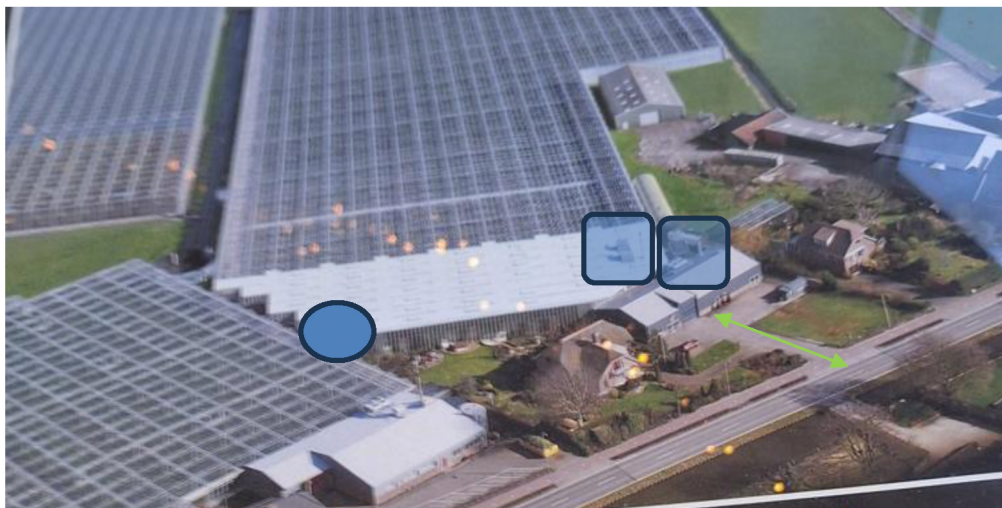
Gemengd karakter Noordeindseweg

Zowel direct ten noorden als ten zuiden van het plangebied zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig. Hier moet een afstand van 10 m worden aangehouden in gemengd gebied voor het aspect geluid en 0 meter voor geur en stof (SBI-2008, 011,012,013). Er is daarom met deze bedrijven gesproken middels een bezoek aan het bedrijf ter plaatse. Navolgende informatie is van de bedrijven afkomstig en kan daarom als betrouwbaar worden beschouwd. In beginsel gaat het bij voornoemde afstand om de afstand gevel woning—bestemmingsvlak bedrijf. Echter, in het geval van het bedrijf op no. 428 kan gemotiveerd worden uitgegaan van de afstand van de nieuwe woningen tot de bedrijfsgebouwen. Het bedrijf staat in geschreven als VOF D. van der Lugt, Akkerbouw-bedrijf. De ruimte direct ten zuiden van de bedrijfswoning grenzen aan de straat kan niet bebouwd worden, en deze wordt bovendien bedrijfsmatig niet gebruikt, noch is een bedrijfsmatig gebruik hier goed voorstelbaar. Het betreft een reststrookje, in gebruik als tuin, zie navolgende afbeelding. De bedrijfsgebouwen zelf bevatten aan de relevante zijden (namelijk die naar de nieuwe woningen gekeerd zijn) geen ventilatoren, afzuiginstallaties of andere installaties die geluidshinder kunnen geven, en er zijn aan deze zijde ook geen te openen deuren aanwezig (en aan de zuidkant ook geen ramen). Bovendien geven de activiteiten (hoofdzakelijk opslag) geen hinder. De ontsluiting vindt plaats op ca. 15 m tot de eerste woning. Het gaat om een relatief klein aantal, namelijk enkele bewegingen per bus/ auto per dag en in het seizoen 1x een vrachtwagen per eek, maximaal. Het bedrijf leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, en het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn mogelijkheden. Gelet op de hierboven omschreven configuratie, geldt deze conclusie ook als het bedrijf de volledige mogelijkheden uit het bestemmingsplan zou benutten.



Situatie Noordeindseweg 426

Het zuidelijk gelegen glastuinbouwbedrijf no. 426 grenst direct aan het plangebied en staat omgeschreven in de KvK als Bright Plants: Het uitoefenen van een bloemkwekerij en alle handelingen, welke in de ruimste zin tot zulk een bedrijf behoren. Telen van terras- en kuipplanten onder glas en verkopen van bloemen en planten aan bedrijven. Uitgaande van de verkaveling (zie hoofdstuk 2) komt de meest zuidelijke woning op minder dan 10 m van het bestemmingsvlak 'Agrarisch'. De afstand tot de kassen bedraagt meer dan 10 m. Er bevinden zich aan de kant waar de nieuwe woningen komen bovendien geen ventilatoren/afzuiginstallaties. Deze bevinden zich verder (op navolgende luchtfoto blauw omkaderd). Deze zijn bovendien maar beperkt in gebruik, op gerichte tijden tijdens het seizoen. Ter plaatse van het plangebied zijn deze niet hoorbaar. De ontsluiting vindt plaats ter plaatse van de groene pijl, op meer dan 35 m van de nieuwe dichtstbijzijnde woning. Deze afstand is ruim genoeg om te concluderen dat er geen onevenredige overlast van uit gaat. Bovendien staat er bebouwing tussen (met name de bedrijfswoning no. 428). De hoeveelheid verkeer is relatief beperkt: het gaat om enkele vrachtwagens per week, dat gedurende het hoogseizoen op kan lopen naar 2 à 3 per dag. Daar kan aan worden toegevoegd enkele autobewegingen per dag. De hoeveelheden zijn niet zodanig dat dit tot onevenredige geluidsoverlast zal leiden. Hierbij speelt tevens mee dat het laden en lossen van de (bloem)bollen in pandig plaatsvindt met het oog op borgen van kwaliteit van de bollen (bij slecht weer). Wel vindt het afhalen soms plaats in de vroege ochtend, zodat de veiling tijdig gehaald kan worden. Het gaat steeds om kortstondige activiteit, en gewinning zal snel optreden. Het wordt wel zinvol geacht toekomstige bewoners omtrent de activiteiten te informeren en daarmee vooraf acceptatie te bevorderen dat men komt te leven in een levendig gebied waar de tuinbouw een belangrijke rol vervult. Een deel van de kassen staat wel op minder dan 10 m van de nieuwe tuin van de meest zuidelijke nieuwe woning. Eventuele lichthinder of geluidhinder die kan ontstaan als men in de achtertuin verblijft, kan met een voorziening in de vorm van een haag, of anderszins worden weggenomen. Dit zal in overleg met het bedrijf gebeuren, aangezien niet alle vormen van beplanting gewenst zijn in verband met insecten die sommige beplanting kan aantrekken. Overigens levert de teelt an sich geen geluidsoverlast op, er bevinden zich in dit deel van het bedrijf geen (sorteer)machines. Wel wordt er enkele momenten per week water afgevoerd, dat enig geluid oplevert (blauwe cirkel). De verwachting is niet dat dit hoorbaar zal zijn in de nieuwe woning en het gaat bovendien om incidenteel (piek)geluid. Het bedrijf leidt net als no. 428 niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, en het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn mogelijkheden.



Luchtfoto no. 426

Op de Noordeindseweg 109 bevindt zich een paardenhouderij (Noordeindseweg 109). De kleinste afstand van bedrijfsgebouwen (niet zijnde de bedrijfswoning) bedraagt meer dan 50 m, terwijl in gemengd gebied van 50 m kan worden uitgegaan. Weliswaar bevindt het voorste deel zich wel binnen de 50 m, doch het betreft de voortuin en de bedrijfswoning. Het is niet reëel er van uit te gaan dat hier bedrijfsactiviteiten (paardenhouderij) gaan plaatsvinden. Er kan hier dus gemotiveerd uitgegaan worden van de feitelijke situatie als representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan.



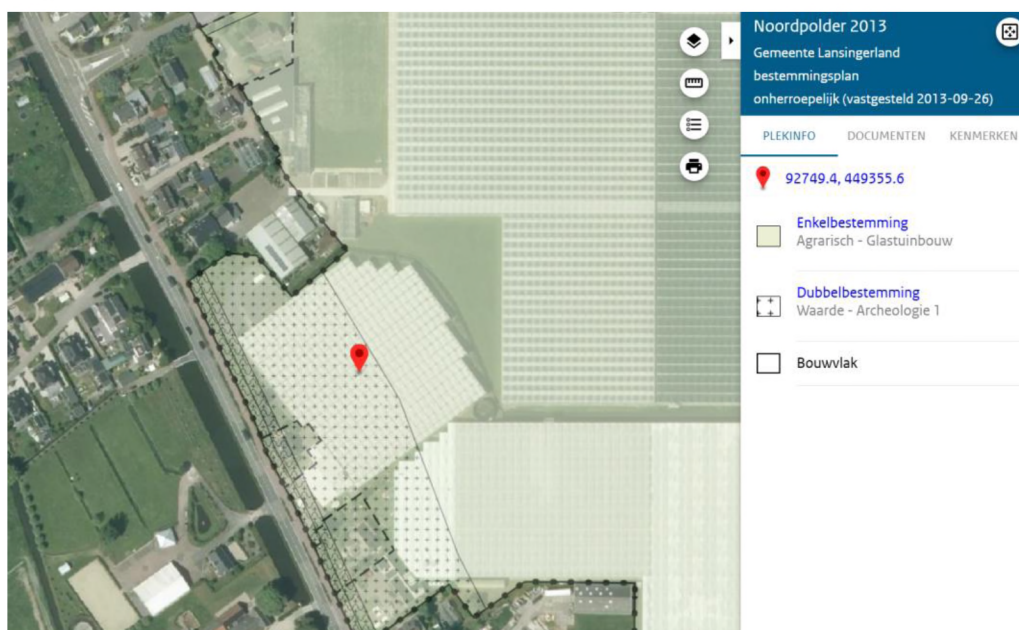
Situatie Noordeindseweg 109

Aan de J. Poortmanweg 4 bevindt zich Kwekerij Motreahof waar men gele blokpa-prika's van Enza teelt. Het bedrijf heeft uitbreidingsplannen, waarbij het op korte termijn enkele hectares direct ten noorden van het bedrijf wil uitbreiden. Ieder jaar, gedurende een periode van drie tot vier weken, vindt er een oogstwissel plaats. Tijdens deze periode wordt het gewas in de kas versnipperd en de kas gereinigd met ontsmettingsmiddelen. Deze werkzaamheden vinden ook 's ochtends vroeg en 's avonds laat plaats. Aan het einde van deze periode dient de kas te worden geventileerd. Zowel het geluid als de geur kan overlast veroorzaken. Het bedrijf bevindt zich echter op

meer dan 10 m van de nieuwe woningen en ook op meer dan 30 m wanneer van rustig gebied wordt uitgegaan. Daarom is de conclusie dat de nieuwe woningen geen onevenredige overlast zullen ondervinden van het bedrijf en omgekeerd het bedrijf ook niet beperkt wordt in de bedrijfsvoering.

Andere realistische scenario's

Aanvullend op voorgaande studie is gekeken naar welke andere scenario's er mogelijk zijn op basis van het geldende omgevingsplan. Voor de bedrijven ten oosten en zuiden van de planlocatie geldt echter dat deze mogelijkheden beperkt zijn, omdat er in het geldende bestemmingsplan Noordpolder 2013 een krappe bestemming is toegelikt, namelijk Agrarisch-Glastuinbouw die alleen volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt toestaat (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht) uitgezonderd grondgebonden teelten. Er kan dus alleen een ander type glastuinbouwbedrijf komen dan het huidige type, maar in voornoemde VNG publicatie worden alle typen glastuinbouw als gelijkwaardig gezien voor wat betreft de milieucategorie (en dus overlast). Het bestemmingsplan staat daarnaast ook het beweiden van dieren toe, maar niet als bedrijfsmatige tak, veehouderijen o.i.d. zijn dus niet toegestaan. Voorts is op navolgende afbeelding te zien dat het bouwvlak ook voor het grootste deel benut is. De kleine onbebouwde reststrookjes lenen zich niet goed voor extra kassen, gezien de beperkte oppervlakte en niet courante vorm. Het is niet reëel dat de komende planperiode de agrarische bedrijfsbebouwing opruikt naar de beoogde woningen.



Uitsnede bestemmingsplan Noordpolder 2013

Het bedrijf ten noorden heeft op basis van het bestemmingsplan Lint Noord een bestemming Agrarisch. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten en glastuinbouwbedrijven c.q. glastuinbouwbedrijvigheid met uitzondering van intensieve veehouderijen. Zoals aangegeven, is hier nu een (kleinschalig) glastuinbouwbedrijf aanwezig. In theorie kan er een grondgeboden bedrijf komen, bijvoorbeeld een veeteeltbedrijf, met een hogere milieubelasting. Dit scenario is evenwel niet reëel, gezien de ingeklemde ligging tussen andere bedrijven en woningen, het feit dat er geen aanvullend areaal aanwezig is om een dergelijk bedrijf ook daadwerkelijk te

exploiteren. De bouwvlakken zijn hier voorts strak om de bestaande bebouwing heen gelegd en er is hier dus geen ruimte voor uitbreiding.



Uitsnede Lint Noord

Hetzelfde geldt voor het tegenovergelegen paardenhouderij. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing heen gelegd en bieden dus geen ruimte voor uitbreiding. Verandering van de agrarische bedrijfsvoering zal ook geen verzwaring met zich meebrengen, nu voor andere soorten veehouderijen vergelijkbare richtafstanden gelden als een paardenhouderij (m.u.v. intensieve veehouderijen, maar die zijn niet toegestaan) en voor glastuinbouwbedrijven en/of openteeltbedrijven zelfs lagere afstanden.



Uitsnede Lint Noord

Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollengronden

Ten noorden en ten oosten is sprake van gronden die voor bollenteelt gebruikt mogen worden. In Nederland wonen veel mensen dicht bij landbouwgronden. De dichtstbijzijnde gronden zijn de gronden ten noorden van het plangebied, gelegen op enkele meters.

Op deze gronden worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt om ziekten en plagen te bestrijden. Vooral in de bollenteelt en in de fruitteelt is het gebruik hoog.

Uit internationaal onderzoek komen aanwijzingen dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen gepaard kan gaan met gezondheidsschade bij mensen. In Nederland is een onderzoek blootstelling omwonenden (OBO) en een gezondheidsverkenning uitgevoerd. In het eerste onderzoek is aangetoond dat na neerwaartse bespuiting van bollenvelden damp van bestrijdingsmiddelen dagen later en tot op een afstand van 250 meter in de lucht kon worden gemeten. Over afstand is verder gebleken dat bestrijdingsmiddelen, bij neerwaarts spuiten, via drift tot op 50 meter van het veld

terecht kunnen komen. Dat gebeurde ook bij het gebruik van drift reducerende spuitkoppen.

Andere typen teelten (fruit-/sierteelt) met zij- of opwaartse bespuiting, zijn niet onderzocht. Vermoedelijk is daar de verspreiding naar de omgeving groter. Daarnaast bleek dat mensen die op minder dan 250 meter afstand van de onderzochte bollenvelden wonen meer blootgesteld worden dan mensen die meer dan 500 meter verder weg wonen. Deze blootstelling kan afkomstig zijn van de bespuitingen op die nabije velden, maar het is nog onduidelijk hoe groot dat aandeel is in de totale blootstelling (blootstelling kan ook werkgerelateerd zijn, of afkomstig zijn van bijvoorbeeld voeding of particulier gebruik). Uit de gezondheidsverkenning en de recente update bleek dat mensen die wonen binnen 250 meter van landbouwpercelen, gemiddeld niet meer gezondheidsproblemen hebben dan mensen die geen of weinig landbouwpercelen in de buurt. De onderzoeken geven geen duidelijke aanwijzingen voor gezondheidseffecten, maar kunnen de ongerustheid ook niet wegnemen. Op korte termijn is niet te verwachten dat er meer duidelijkheid komt.

Er is geen wet- en regelgeving wat betreft de minimaal te houden afstand tussen gronden met open teeltvormen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en woningen of andere gevoelige bestemmingen. Bij fruitteelt is het gebruikelijk om 50 meter afstand te hanteren tussen teelt en woningen. Er is geen gezondheidskundige onderbouwing voor deze afstand, deze afstand is er op basis van jurisprudentie.

Uit jurisprudentie is verder gebleken dat het erg lastig is om op basis van locatie specifiek onderzoek aan te tonen dat een kleinere afstand dan 50 meter voldoende is voor een goed woon- en leefklimaat. De rapporten met (model)berekeningen waar in eerdere zaken naar werd verwezen (PRI-2012, PRI 2015⁹) zijn in december 2020 door de Raad van State beoordeeld als niet-deugdelijk als grondslag voor locatie specifiek onderzoek¹⁰. Op 19 oktober 2022 heeft de Raad van State in de casus Asdonk geoordeeld dat ook het EFSA model (eveneens) niet geschikt is om een veilige afstand tot aan omwonenden vast te stellen¹¹.

Hoewel de gronden planologisch gebruikt kunnen worden voor de open teelt, is dat in de praktijk niet het geval, omdat er kassen staan. Dit is een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan en hier mag gemotiveerd van worden uitgegaan, de verwachting is niet dat binnen de planperiode de kassen gesloopt worden en er alsnog bollenteelt komt.

5.3 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden

⁹ PRI-rapport 609 van de Wageningen University & Research (WUR), PRI – plant research international uit mei 2015

¹⁰ ECLI:NL:RVS:2020:3018, Raad van State, 201806136/1/R1 en 201806358/1/R1 (rechtspraak.nl) (11 t/m 14)

¹¹ <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@133394/202100769-1-r4/> . (19 t/m 26)

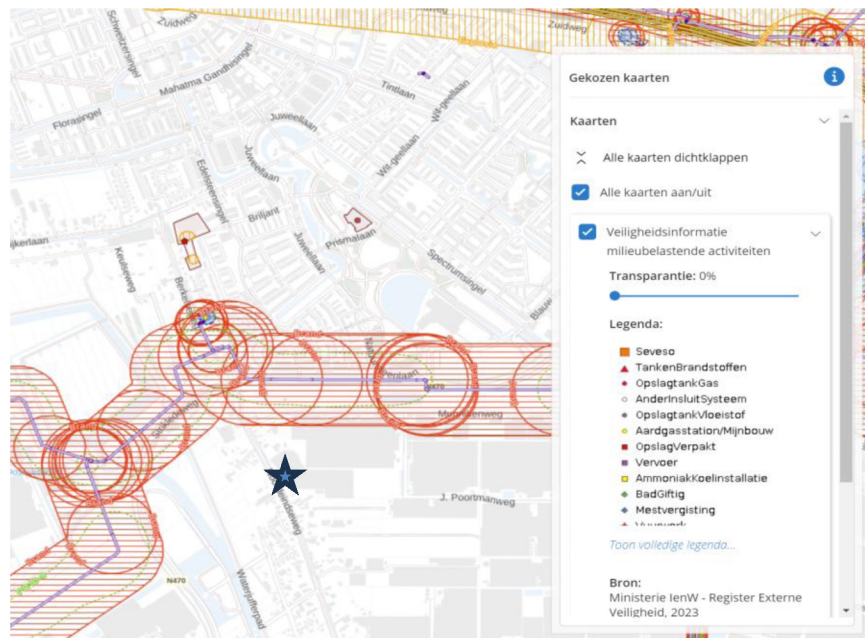
worden verkleind. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) staat voorts dat er rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde. De oriëntatiewaarde is een referentiewaarde van het groepsrisico. Hierbij is als gevolg van een externe calamiteit de kans 1 op de 10.000 per jaar dat 10 mensen komen te overlijden, 1 op de 1 miljoen dat 100 mensen komen te overlijden en 1 op de 100 miljoen dat 1.000 mensen komen te overlijden. De oriëntatiewaarde kan ter preventie van maatschappelijke ontwrichting worden aangehouden als referentiewaarde.

Voorts is sprake van aandachtsgebieden die met bepaalde risicovolle activiteiten gepaard gaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen deze gebieden dient rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Voor brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden heeft het bevoegd gezag de keuze om deze wel, niet of gedeeltelijk om te zetten naar een brandvoorschriftgebied of explosievoorschriftgebied. Voor nieuwbouw in een voorschriftgebied gelden aanvullende bouweisen om binnenshuis schuilen in het geval van een externe calamiteit mogelijk te maken. Voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied heeft het bevoegd gezag geen keuze en is het aanzetten van een voorschriftgebied verplicht.

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in een uitbreiding van mogelijkheden voor mensen die lokaal permanent verblijven. Om te bepalen of er sprake is van veiligheidsrisico's wordt per potentieel gevaar opleverende activiteit (Inrichtingen, buisleidingen, vervoer over de weg) gekeken naar de aanwezigheid daarvan in de buurt van het plangebied en daarna naar het eventuele plaatsgebonden- en groepsrisico. Aan de hand van de Atlas voor de Leefomgeving, kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan - niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) van een inrichting, transportroute of een buisleiding. Zichtbaar op navolgende afbeelding is de N470, opgenomen in het Basisnet. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 200 m, terwijl de afstand tot het plangebied meer dan 300 m bedraagt. Er is daarom geen onderbouwing van het GR nodig, en de risico's worden acceptabel geacht. Bovendien staat er meerdere bebouwing tussen de weg en het plangebied en kan er gevlucht worden van de weg af.



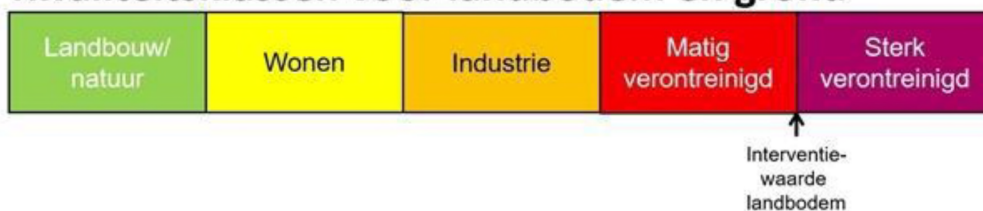
Uitsnede Atlas Leefomgeving

Het aspect externe veiligheid werpt zodoende geen belemmeringen op voor het plan.

5.4 Bodem

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 (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 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 (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Grond wordt in Nederland als volgt ingedeeld.

Kwaliteitsklassen voor landbodembodem en grond



Beoordeling en conclusie

Het initiatief bestaat uit het realiseren van 8 woningen. Er is daarom verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹². Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

- In de grond worden geen bodemvreemde materialen waargenomen.
- In mengmonster MM01 werd de interventiewaarde voor lood overschreden. Om die reden heeft uitsplitsing plaatsgevonden en zijn de separate deelmonsters op lood geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat er geen sterke verontreinigingen meer werden aangetoond.

¹² Bodem- en verhardingsonderzoek Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, WMC , 10 december 2024

- Voor het overige geldt dat geen sterke verontreinigingen worden aangetoond.
- Op indicatieve basis voldoet de grond variërend aan klasse landbouw/natuur, klasse wonen en klasse industrie.

Grondwater

- Het grondwater bevindt zich op een gemiddelde diepte van 1,08 m-mv.
- In peilbuis 06-1-1 wordt een sterke verontreiniging met nikkel aangetoond. In peilbuis 08-1-1 wordt een matige verontreiniging met nikkel aangetoond. In Nederland komen ter plaatse van kassencomplexen verhoogde waarden aan nikkel voor in het grondwater. Dergelijke verhogingen worden gerelateerd aan het veelvuldige gebruik van meststoffen in het verleden.
- Voor het overige geldt dat geen sterke verontreinigingen worden aangetoond.

Asfalt

- Het asfalt is niet teerhoudend.

Funderingsmateriaal

- Het funderingsmateriaal is vrij van asbest op basis van indicatief uitgevoerd onderzoek.
- Het funderingsmateriaal is zowel op basis van samenstelling als op basis van uitlegging toepasbaar.

Aanbevelingen

Ten aanzien van het matig tot sterk verontreinigde grondwater wordt het uitvoeren van nader grondwateronderzoek niet doelmatig geacht. De verhogingen kunnen worden gerelateerd aan het veelvuldige gebruik van meststoffen in en rondom het kassencomplex. Indien in de toekomst grondwater wordt onttrokken dient allereerst contact te worden opgenomen met DMCR Milieudienst Rijnmond.

Geadviseerd wordt om onderhavige rapportage ter formalisering voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde gemeente Lansingerland/ DMCR Milieudienst Rijnmond), met het verzoek in te stemmen met de behaalde onderzoeksresultaten en het vastleggen ervan. Op dit moment luidt de conclusie dat bodem de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Conclusie DCMR

Ter plaatse van het onderzoeksgebied vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Het gemiddelde loodgehalte (125 mg/kg) voldoet niet aan de GGD-advieswaarden voor voldoende bodemkwaliteit (90 mg/kg). Dit is van belang, omdat op de locatie een gevoelig gebruik van de bodem wordt gerealiseerd (wonen met tuin). Indien grond van elders op de planlocatie wordt toegepast, wordt geadviseerd om grond met een voldoende bodemloodgehalte 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.

5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in het omgevingsplan. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluid-aandachtsgebied gelden instructieregels.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de 7 geluidbronsorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78u tot en met 5.78ad Bkl).

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. Geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl).

2. De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl). Het betrokken bestuursorgaan voorkomt een toename van het geluid zoveel mogelijk (inspanningsverplichting).
3. Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 2 Bkl).
4. Het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl).
5. Het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78ad Bkl).
6. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in 8 woningen. De locatie ligt binnen de geluids aandachttegebied van een weg, de Noordeindseweg. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht¹³.

Provinciale wegen

De N470 is nog niet opgenomen in Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Op grond van artikel 3.5 uit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet geldt voor provinciale wegen die nog niet zijn opgenomen in Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG), dat de ontwikkeling in de zone moet worden getoetst aan de normen uit de vervallen Wet geluidhinder (Wgh). De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de N470, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 2 dB. Bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Gemeentelijke weg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen, bedraagt 61 dB. Bij de ontwikkeling wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Beoordeling van de cumulatieve geluidsbelastingen

Het doel van het Bkl is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de standaardwaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Noordeindseweg, de realisatie van een geluidsscherm langs Noordeindseweg. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van 8 nieuwe woningen en een bestaande woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de standaardwaarde van 53 dB. De cumulatieve geluidsbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de verhoogde geluidsbelasting toelaatbaar is. Bij het cumulatieve geluid wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid ervan.

¹³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Noordeindseweg 426a, Berkel en Rodenrijs, De Milieuadviseur, 25 maart 2026

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM) bedraagt 61 dB. Dit komt overeen met een GES-score¹⁴ van tamelijk slecht. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel. Op basis van de optredende cumulatieve geluidsbelastingen (LCUM) en het Bkl kan de gemeente de geluidsbelastingen accepteren.

Kwalificatie van het geluidsniveau	
Gecumuleerd geluid (LCUM) in dB	Kwalificatie op basis van de GES-score
Lager en gelijk aan 45	Zeer goed
Tussen 46 en 50	Goed
Tussen 51 en 55	Redelijk
Tussen 56 en 60	Matig
Tussen 61 en 65	Tamelijk slecht
Tussen 66 en 70	Slecht
Gelijk aan of groter dan 71 dB	Zeer slecht

Aangezien bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Bkl en geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn, kan de gemeente de optredende geluidsbelasting accepteren. De realisatie van het plan is dan ook mogelijk.

Toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd. Volgens artikel 3.2 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste gezamenlijke geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Gezamenlijke geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering		
	Gezamenlijke geluidsbelasting in dB	Minimaal benodigde gevelwering in dB
W01	61	28
W02	60	27
W03	57	24
W04	60	27
W05	56	23
W06	53	20
W07	61	28
Toetsingskader		
Minimale gevelwering o.b.v. Bbl	-	20

Gezamenlijke geluidsbelastingen en minimaal benodigde gevelwering

De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 61 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(61-33)= 28$ dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl te halen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd op het moment dat de vergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd. Eerder is niet mogelijk, omdat pas dan de technische details bekend zijn

¹⁴ Gezondheidseffectscreening (GES) is een screeningsmethode om de blootstelling aan diverse milieuaspecten met verschillende gezondheidseffecten, ook onder grenswaarden, gezondheidskundig te kunnen beoordelen en onderling te vergelijken en op kaarten weer te geven. Voor meer info zie: <https://www.gezondeleefomgeving.nl/sites/default/files/2019-12/Factsheet%20GES%20v2.0.pdf>

waarmee de isolatie berekend kan worden. Echter, de praktijk leert dat voornoemde extra isolatiewaarden met gerichte maatregelen gehaald kunnen worden. Voor het ruimtelijk-planologisch spoor, dat thans voorligt, is geluid daarmee voldoende onderzocht. Het uitvoeren van onderzoek binnenwaarde zal bovendien als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning, zodat uitvoering daarvan geborgd is.

Toetsing Beleidsnota hogere waarden

De gemeente Lansingerland heeft geluidbeleid vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) in de beleidsnota "Beleidsnota Hogere Waarden". Uit het geluidbeleid op basis van de "Beleidsnota Hogere Waarden" blijkt dat er sprake is van een geluidluwe gevel wanneer er wordt voldaan ten gevolge van wegverkeer wanneer de geluidsbelasting maximaal 53 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze beleidsuitspraak uit het geluidbeleid op basis van de Wgh kan worden vertaald naar de Bkl dat er sprake is van een geluidluwe gevel wanneer er wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Aanvullend op de norm uit Bkl voor een geluidluwe gevel is er aanvullend in dit akoestisch onderzoek getoetst ook getoetst aan de standaardwaarde van 53 dB van de gemeentelijke wegen als norm voor geluidluwe gevel.

Uit bijlage F van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij alle woningen op de achtergevel (noordoost-gevel) wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Bij alle woningen heeft de achtergevel een lagere geluidbelasting. Alle grondgebonden woningen hebben dan ook een geluidluwe gevel op basis van het Bkl en het gemeentelijke geluidbeleid.

De gemeente Lansingerland heeft in zijn geluidbeleid voorts aangegeven dat wanneer de woning beschikt over een buitenruimte (tuin), dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde van de woning. De geluidbelasting mag in principe niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Op basis van de gemeentelijke geluidbeleid moet worden gestreefd dat de buitenruimte is geleggen aan gevel met een geluidbelasting met maximaal 58 dB.

Uit bijlage F van het akoestisch onderzoek blijkt dat bij alle woningen op de achtergevel (noordoost-gevel) wordt voldaan aan de geluidsnorm voor een geluidluwe buitenruimte van 58 dB. Alle grondgebonden woningen hebben dan ook een geluidluwe buitenruimte op basis van het gemeentelijke geluidbeleid. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (LCUM) bedraagt 61 dB. Dit komt overeen met een Miedemamethode van tamelijk slecht.

Bij alle woningen op de achtergevel (noordoost-gevel) wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Bij alle woningen heeft de achtergevel een veel lagere geluidbelasting. Alle grondgebonden woningen hebben dan ook een geluidluwe gevel op basis van het Bkl en het gemeentelijke geluidbeleid. Bij alle woningen op de achtergevel (noordoost-gevel) wordt voldaan aan de geluidsnorm voor een geluidluwe buitenruimte van 58 dB. Alle grondgebonden woningen hebben dan ook een geluidluwe buitenruimte op basis van het gemeentelijke geluidbeleid. Doordat alle woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte (tuin) hebben wordt de overschrijding van de standaardwaarde uit het Bkl aanvaardbaar geacht.

5.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1

Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. 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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. 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. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

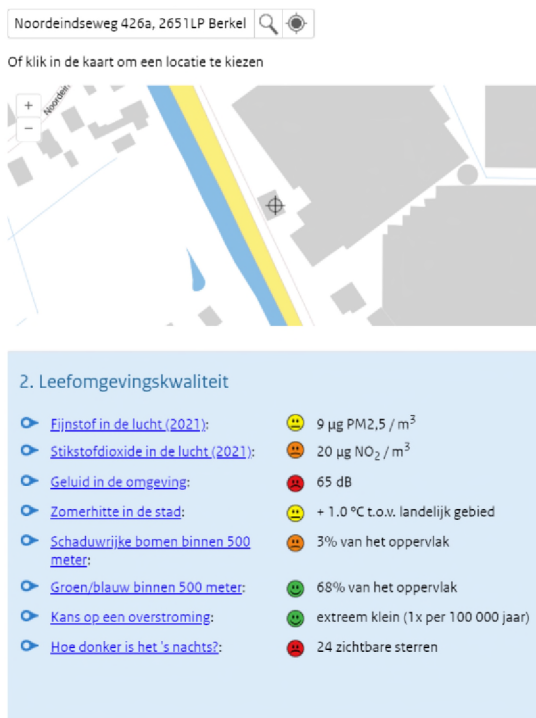
Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over het realiseren van 8 woningen. Een plan als deze valt binnen de NIBM-regeling. Uit de Atlas voor de Leefomgeving blijkt verder dat de luchtkwaliteit ter plaatse redelijk/matig is (zie navolgende afbeelding); er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering.



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

5.7 Klimaatadaptatie

In § 7.3.6a van de provinciale verordening geeft de provincie instructieregels die gaan over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen met 12 woningen of meer dienen de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrokken te worden. Daarbij gaat het over de volgende aspecten die betrekking hebben op duurzaamheid en klimaatadaptatie:

- de risico's van klimaatverandering;
- de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;

In deze paragraaf is ook een instructieregel opgenomen waarin staat dat rekening wordt gehouden met de risico's voor klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;
- de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Als dergelijke risico's aan de orde zijn, wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen en beperken via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing

In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan (waterberging en afvoer). Overstromingsrisico's en droogte (c.q. het tegengaan daarvan) zijn geen aspecten die met een plan als voorliggend significant beïnvloed kunnen worden. Voor toekomstig bouwen zie hoofdstuk 3. Er wordt voorts voldaan aan de

wettelijk eisen op het gebied van duurzaamheid, waarbij onder meer gedacht wordt aan het plaatsen van zonnepanelen. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op natuurinclusief bouwen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, wordt voldaan aan de ambities op het gebied van klimaatadaptief bouwen.

5.8 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "weging van het waterbelang" (voorheen watertoets) de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De uitkomsten van deze weging zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees en Rijksbeleid

Europese Kaderrichtlijn

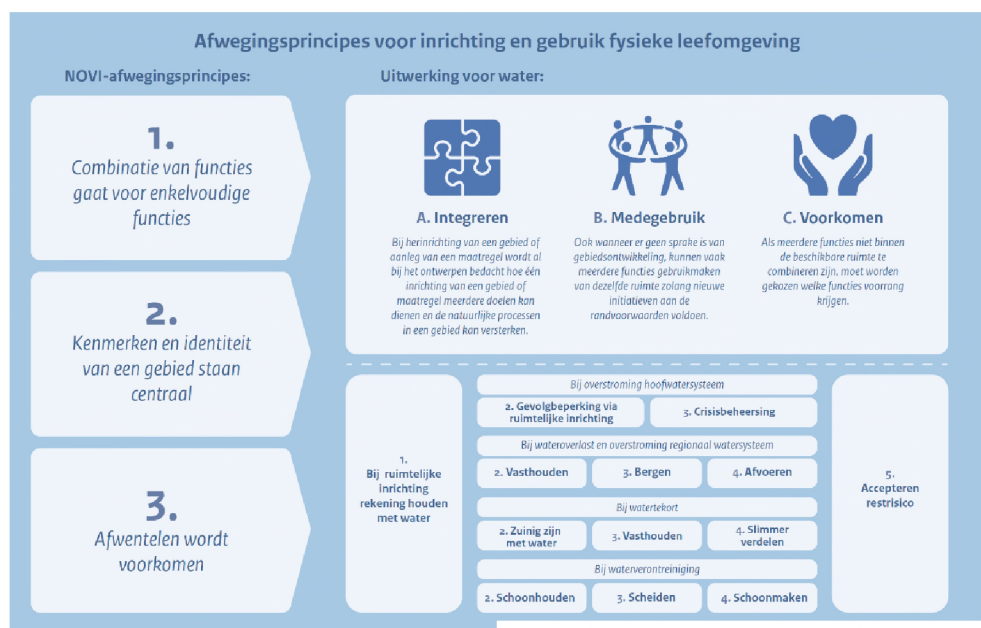
De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2009 zijn de eerste (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vastgesteld waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebieds-district Rijn-West. Binnen Rijn-West is het Stroomgebied beheerplan Rijn 2016-2021 vastgesteld.

Nationaal Water Programma 2022–2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoet-watervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.

Omgevingswet

Voornoemd beleid is voor zover nodig juridisch verankerd in de Omgevingswet, voorheen Waterwet. Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden 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.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid ten 1^e overgenomen in de onderlegger Water en bodem sturend: Onderlegger voor integrale wegingen in gebiedsprocessen Zuid-Holland. Het is een kennisbasis die inzicht verschaft in ruimtelijke gevolgen richting 2100, bekeken vanuit de volgende vier thema's:

- 1) Waterveiligheid
- 2) Water te veel
- 3) Water te weinig
- 4) Drinkwaterbeschikbaarheid

De onderlegger geeft voor deze thema's concreet aan wat nodig is om toekomstbestendige keuzes te maken. Wat de provincie hiermee willen voorkomen is dat lasten worden doorgeschoven naar toekomstige generaties of dat ontwikkelingen plaatsvinden die later moeilijk te corrigeren zijn. Door water en bodem als dragers van ruimtelijke ontwikkelingen te positioneren, ontstaat een stevig fundament voor integrale keuzes. De onderlegger helpt bij het maken van keuzes en daarmee het voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen – zoals woningbouw, energietransitie, landbouw of natuur – de toekomstige versterking van het water- en bodemsysteem belemmeren. Tegelijkertijd

maakt de onderlegger het mogelijk om juist aan te haken bij deze ontwikkelingen, zodat zij kunnen bijdragen aan het versterken van het systeem.

Regionaal waterprogramma

De Omgevingswet bepaalt dat de provincie ten 2^e een regionaal waterprogramma vaststelt. Daarin moet in ieder geval staan wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen).

De volgende beleidskeuzes komen in dit regionaal waterprogramma aan de orde: - waterveiligheid: De provincie kiest voor een duurzaam en toekomstbestendig waterveiligheidsbeleid);

- mooi en schoon water: de provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- bodemdaling: de provincie wil, samen met alle belanghebbende partners en partijen, de directe en indirecte maatschappelijke kosten door bodemdaling beperken;
- sport, recreatie, water- en groenbeleving: de provincie streeft naar behoud en versterking van de sportieve en recreatieve belevingswaarde van landschap, water en erfgoed en ontwikkelt en verbindt hiervoor onder meer met name de uit oogpunt van belevingswaarde bijzonder waardevolle gebieden inzake landschap (o.a. Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland), water en natuur (o.a. Hollands Plassengebied en onze Nationale Parken NL Delta en Hollandse Duinen) en verbindt sportief en recreatief de groenblauwe netwerken in en om de stad;
- goed functionerende provinciale infrastructuur: de provincie zorgt voor een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer in Zuid-Holland en voor een zo efficiënt en duurzaam mogelijk onderhoud van de provinciale infrastructuur.

Beleid hoogheemraadschap van Delfland

Watervisie Perspectieven op water in de leefomgeving

Enkele van de voor dit plan relevante benoemde doelen/ambities zijn de volgende.

Waterveiligheid is een randvoorwaarde bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en planvorming. Om droogte te bestrijden moet water meer worden vastgehouden. Benut overtollig hemelwater voor periodes van droogte, door dit (ondergronds) te bergen en her te gebruiken in de kassen en woningen. Herinrichten van zowel stedelijk gebied als openbare ruimte leidt tot meer ruimte voor infiltratie. Delfland agendaert bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en planvorming dat rekening wordt gehouden met de waterkwaliteit, zodat deze kan verbeteren. Vergroen de openbare ruimte en de gebouwen om het hitte-eiland effect te beperken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planvorming moeten wateroverlast-risico's minimaal gelijk blijven en bij voorkeur afnemen. Delfland stimuleert dit door inbreng van kennis en medefinanciering. Delfland signaleert en agendaert risico's en adviseert over maatregelen om het hitte eiland, veroorzaakt door klimaatverandering en ruimtelijke ontwikkelingen, te beperken.

Beperken en voorkomen van wateroverlast' in 2014 en de Watersleutel

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. Daarnaast vindt Delfland het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt

gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. De watersleutel berekent daarom de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Weging van het waterbelang (voorheen watertoets)

Met behulp van de weging van het waterbelang wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Navolgende tekst dient als weging van het waterbelang (de opbouw en inhoud van de weging van het waterbelang is vormvrij). Het betreft een (uitgebreide) samenvatting van een met dit voornoemd doel opgesteld document¹⁵.

Beoordeling en conclusie

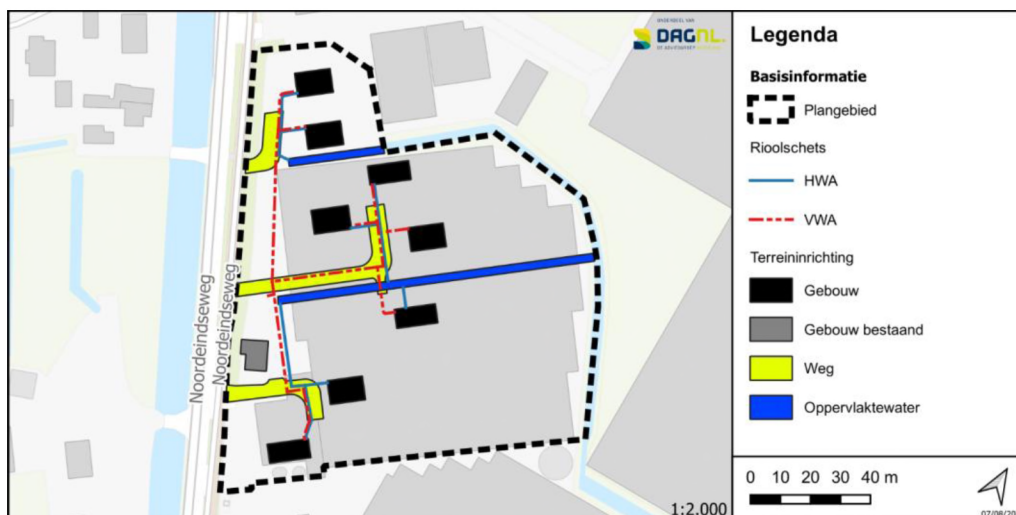
Er is op dit moment een bestaand gemaal aanwezig ter plaatse van de Noordeindseweg 426a. Deze aansluiting gaat losgekoppeld worden en wordt aangesloten op een nieuw te plaatsen gemaal. Het gehele plangebied zal via het nieuwe gemaal aangesloten worden op de bestaande persleiding. De maximaal af te voeren hoeveelheid vuilwater bedraagt 9 woningen x 20 l/u = 180 liter per uur ofwel 0,05 l/s. Een kunststofleiding met een diameter van $\varnothing 200$ mm en een verhang van 1:250 heeft een afvoercapaciteit van circa 12,6 l/s bij een halfgevulde buis. Voor het vuilwaterriool volstaat een leidingdiameter van $\varnothing 200$ mm ruimschoots.

Aangezien het vuilwaterriool middels een pompput wordt op het gemeentelijk stelsel dient een bergingscapaciteit in het stelsel van minimaal 24u te worden gerealiseerd. Op basis van een totale rioollengte van 154 m en een diameter van $\varnothing 200$ mm is er een totale berging van 4,62 m³ in het stelsel aanwezig. De vereiste berging in het stelsel is 9 woningen x 200l/dag = 1,80 m³. Op basis hiervan is er voldoende bergingscapaciteit in het rioolstelsel aanwezig.

Voor de herontwikkeling dient het bestaande gemaal vervangen te worden. Voor het nieuwe gemaal dient uitgegaan te worden van 2 pomp APP300 met 4g. Deze dienen een afvoercapaciteit van 1,80 m³/dag te hebben met een onderzijde van het gemaal op -6,97 m NAP.

In navolgende afbeelding is een schematische weergave van het riool weergegeven. Dit dient in de nadere civieltechnische uitwerking nader uitgewerkt te worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland vereist.

¹⁵ Weging waterbelang Noordeindseweg 426a, Buro Hoogstraat, 17 maart 2026



Schets van het mogelijke nieuwe gescheiden rioolstelsel

Er is geen sprake van een toename van de verharding, nu er ca 9.100 m² gesloopt wordt en er minder verharding voor terugkomt, er hoeven daarom geen compenserende maatregelen uitgevoerd worden (zie voorgaande afbeelding). In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt geen water gedempt. Er wordt ook niet gewerkt met uitloogbare materialen. Binnen het plangebied is voorzien in één nieuwe watergang en één watergang welke verlengd gaat worden (deze liggen haaks op de waterkering), zie voorgaande pagina. Hiervoor is een omgevingsvergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland vereist.

De gemeente Lansingerland stelt als doel dat tenminste 70 mm berging in een infiltratievoorziening geborgen dient te worden binnen de grenzen van het plangebied voor nieuwe verhardingen. Dit geldt voor zowel openbaar, als uitgeefbaar gebied. Bij de percelen groter dan 500 m² is het niet toegestaan hemelwater af te voeren middels een rioolstelsel naar het gemeentelijk riool. Al het hemelwater moet lokaal verwerkt worden (infiltratie/ afvoer naar oppervlaktewater). Het hemelwatersysteem dient verder aan de volgende eisen te voldoen:

- Bui 08: geen water op straat
- Bui 09: maximaal 15 min water op straat
- Bui 10: alleen water op straat binnen de openbare ruimte (maximaal 30 min)
- Stresstest 70 mm in 1 uur: geen wateraccumulatie inpandig

Binnen het plangebied wordt er nieuw oppervlaktewater gegraven welke in verbinding staat met het reeds bestaande oppervlaktewater. Binnen het nieuw te graven oppervlaktewater wordt de bergingsopgave gerealiseerd, hiermee wordt de volledige opgave binnen de herontwikkeling gerealiseerd. De bergingscapaciteit binnen het plangebied per voorzieningen in is navolgende tabel weergegeven. De afvoer van het hemelwater zal middels het grotere oppervlaktewatersysteem plaats gaan vinden en de peilstijging is gebaseerd op overleg met het Hoogheemraadschap.

Voorziening	Dimensionering infiltratievoorziening	Berging (m ³)	Berging (mm)
Watergang 1 – nieuw	Lengte: 110 m Breedte: 2,65 m Peilstijging: 0,6 m	175	54,5
Watergang 2 – verlenging	Lengte: 33 m Breedte: 2,50 m Peilstijging: 0,6 m	50	15,5
Bestaande watergang ¹⁾	Lengte: 115 m Verbreiding: 0,00 m Peilstijging: 0,6	0	0
Totaal		225	70

1) Voor bestaande watergangen mag enkel de verbreiding van de watergang worden meegenomen in het realiseren van de benodigde waterberging.

Er is een maximale peilstijging van het oppervlaktewater van 0,25 m (T=2) boven het zomerpeil toegestaan. De wateropgave is volledig op eigen terrein opgelost. Niet op kavelniveau maar wel op planniveau, waarbij watergangen en openbaar gebied privaat terrein blijven. Al het hemelwater wordt dus afgevoerd naar de nieuwe watergang.

Stevige dijken: de ontwikkeling is gelegen naast een waterkering waarvoor een versterkingsopgave noodzakelijk is (staat los van dit project). Het huidige leggerprofiel is aangehouden voor de ontwikkeling als minimale eis voor de nieuwe situatie. Voor de ontwikkeling zijn geen bouwwerken of watergangen gepland in de kernzone van het waterstaatswerk. Er zijn echter wel bouwwerken en watergangen in de beschermingszone van het waterstaatswerk gepland. Op basis hiervan dient een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit aangevraagd te worden.

Wateroverlast (bergingsopgave): Op basis van de watersleutel van het Hoogheemraadschap is de afname aan verharding binnen het plangebied groot genoeg om geen bergingsopgave opgelegd te krijgen (huidige situatie en voor 2050). Vanuit de gemeente Lansingerland geldt een bergingsopgave van 70 mm voor alle verharding onderdeel zijnde van de ontwikkeling. De waterbergingsopgave wordt volledig gerealiseerd middels het graven van nieuw oppervlaktewater.

Wateroverlast (overstroming): ter plaatse van het plangebied veranderd de gebruiksfunctie van glastuinbouw naar wonen. Op basis hiervan dient aan een strengere (1:100 jaar in plaats van 1:50 jaar) overstromingseis te worden voldaan. Op basis van de huidige overstromingskans van 1:100 jaar is er enkel aan de noordoostzijde van het plangebied een kans op overstroming met een maximale waterdiepte van 0,5 m. Op deze locatie zijn geen woningen gepland. Overwogen kan worden om de woningen in de directe omgeving hiervan minimaal 0,5 m hoger te leggen dan het huidige maaiveld.

Grondwater: De vloerpeilen in de nieuwe situatie komen hoger te liggen dan in de huidige situatie waarbij eveneens rekening is gehouden met de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m en de minimale drooglegging van 1,2 m.

Onderhoud en Bagger: voor alle nieuwe watergangen wordt een minimale breedte van 2,5 m en een minimale waterdiepte van 0,5 m. Hiermee voldoet het nieuw te graven oppervlaktewater aan de beleidsregels van het hoogheemraadschap. Bij alle watergangen wordt een minimale onderhoudsstrook van 4,0 m gewaarborgd binnen het plangebied.

Schoon water: in de omgeving van het plangebied wordt op dit moment niet op alle vlakken voldaan aan de eisen ten aanzien van schoon oppervlaktewater. Naar verwachting neemt in de nieuwe situatie de oppervlaktewaterkwaliteit toe.

Afvalwater: binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geloosd op het oppervlaktewater. Voor het vuilwater wordt een aansluiting gerealiseerd op het bestaande rioolstelsel (persriool). Hiermee wordt het gemeentelijk rioolstelsel niet onnodig belast met hemelwater.

Klimaatadaptie: De waterbergingsopgave voor de situatie voor het richtjaar 2050 is meegenomen in het plan en reeds beschreven in de punten hierboven.

Zodoende werpt het aspect water geen belemmeringen op.

5.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Gebiedsbescherming De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Beoordeling

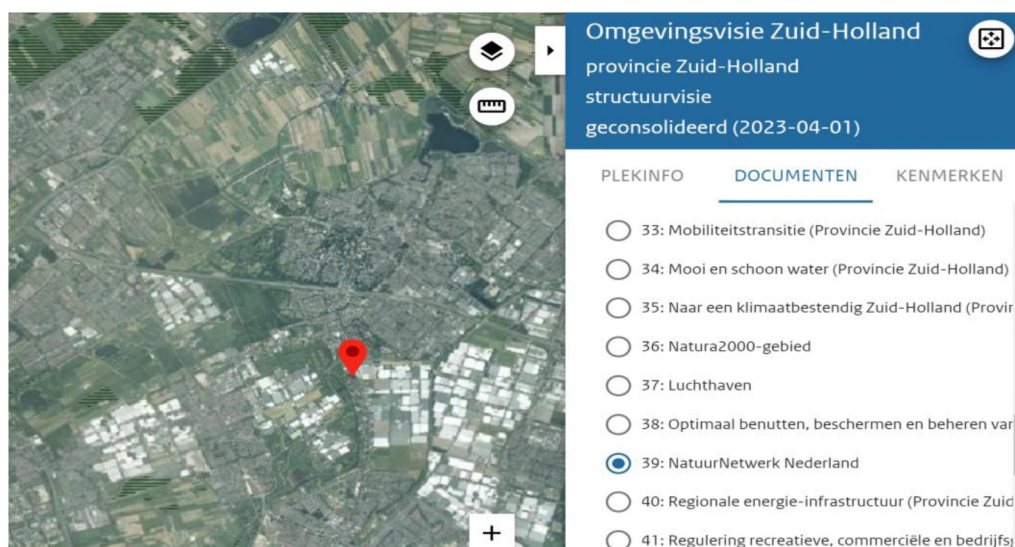
Gebiedsbescherming

Het gebied ligt niet nabij enig Natura 2000-gebied zodat op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen externe effecten zijn, zoals trilling of verstoring. Voor wat betreft stikstof(depositie) is dit met een berekening geverifieerd¹⁶.



Natura 2000-gebieden in de omgeving

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.



NNN, uitsnede provinciale Omgevingsverordening

Soortenbescherming

Nu er bebouwing wordt gesloopt en beplanting wordt verwijderd is er een quick scan natuur verricht¹⁷. De belangrijkste bevindingen volgen hierna.

¹⁶ Aeriusberekening en rapportage Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, VdZ Ruimtelijk Advies, 6 november 2025

¹⁷ Quickscan flora en fauna Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, WMC, 12 november 2025

Beschermde soorten

Planten

Aangetroffen soorten

Binnen het plangebied zijn in het verleden en tijdens het veldbezoek geen beschermde flora waargenomen (NDFF 2013 – 2023).

Potentie plangebied

In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht. Het plangebied is te intensief beheerd en is te voedselrijk om geschikt te zijn voor beschermde plantensoorten.

Vissen

Omdat er geen natuurlijk water in het plangebied aanwezig is, kunnen er geen (beschermde) vissoorten voorkomen.

Amfibieën

In het plangebied is geen voortplanting water aanwezig voor amfibieën. In het plangebied is geen geschikt landbiotoop aanwezig dat buiten de voortplantingsperiode kan worden benut.

Vogels

Alle inheemse soorten zijn beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet jaarrond beschermde nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten (ingedeeld in 4 categorieën) en de zogenaamde categorie 5 soorten.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

Aangetroffen soorten

In het kilometerhok en de 8 omliggende kilometerhokken zijn in het verleden buizerd, havik, sperwer, ransuil, kerkuil, boomvalk, slechtvalk, sperwer, ooievaar, huismus, gierzwaluw en grote gele kwikstaart vastgesteld (NDFF 2013-2023).

Tijdens het veldbezoek zijn er in en naast het plangebied geen vogels met een jaarrond beschermd nest gezien.

Potentie plangebied

De kassen zijn potdicht. De buitenzijde is niet geschikt om een nest tegenaan te maken. De daken van de loods zijn bedekt met geïsoleerde damwandprofiel platen, deze laten geen ruimte over voor nesten.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

Aangetroffen soorten

In de omliggende 8 kilometer hokken worden 70 soorten waargenomen (NDFF 2013-2023). Tijdens het veldbezoek werden aangetroffen; houtduif, koolmees, merel en een winterkoning. Allen overvliegend of in het omliggende groen. Binnen het plangebied verblijven er geen vogels. Er zijn geen nesten of resten van nesten aangetroffen.

Potentie plangebied

De kassen zijn afgesloten. De buitenzijde is niet geschikt om een nest tegenaan te maken. De daken van de loods zijn bedekt met geïsoleerde damwandprofiel platen, deze laten geen ruimte over voor nesten.

Grondgebonden zoogdieren

Aangetroffen soorten

In de omliggende 8 kilometerhokken zijn in het verleden konijn, haas, hermelijn, wezel, boommarter, bunzing, grijze rat, bruine rat, mol, egel, veldmuis, huisspitsmuis, vos en ree aangetroffen (NDFF 2013-2023).

Potentie plangebied

Het plangebied is niet geschikt voor de verblijfplaats van grondgebonden zoogdieren. De benodigde levensvoorwaarden zijn in dit biotoop niet aanwezig. Alleen de mol maakt gebruik van de grasstrook achter de kas.

Vleermuizen

Vleermuizen kunnen op zeer duidelijk te onderscheiden manieren van een leefgebied gebruik maken. Belangrijke gebruiksfuncties zijn; verblijfplaats, foerageergebied of vliegroute. De manier waarop vleermuizen een gebied gebruiken kan door het jaar verschillen, een gebouw of een boom kan als winter verblijfplaats gebruikt worden maar in de zomer geheel verlaten blijven.

Aangetroffen soorten

Er zijn in de omgeving waarnemingen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, en rosse vleermuis aangetroffen (NDFF 2013-2023).

Potentie plangebied

De gebouwen hebben geen dakpannen om onder te kruipen. Er is geen spouwmuur. Er zijn geen boeidelen om achter te kruipen. Er zijn geen bomen met dikke stammen en spleten. In de loods zijn de openstootvoegen afgedicht met bijenbekjes.

Overige fauna

Er zijn geen waarnemingen bekend van andere beschermde soorten in of rond het plangebied, Tijdens het veldbezoek werden dergelijke soorten ook niet waargenomen.

Conclusie beschermde soorten

Het plangebied is een ecologische woestijn. Er zijn geen vogel sporen, vleermuis sporen en holen gevonden. Het plangebied is intensief in beheer en gebruik.

Het onderwerp natuur werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

In de quick scan worden de volgende aanbevelingen gedaan, waar rekening mee zal worden gehouden:

- Kunstlicht alleen laten schijnen op het plangebied. Bij gebruik van kunstlicht zijn vleermuisvriendelijke lampen van Kelvin (warm wit 2200) aan te bevelen.
- In de nieuwbouw kan gebruik gemaakt worden van ingemetselde zwaluw of vleermuis kasten. Inspiratie is te vinden via onderstaande link; <https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>

De (specifieke) zorgplicht van de Omgevingswet is voorts altijd van toepassing, en luidt als volgt:

6.1 De (specifieke) zorgplicht zoals weergegeven in artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving Bal.

1. Degene die een flora- en fauna-activiteit of een activiteit als bedoeld in artikel 11.22, eerste lid, onder b tot en met g, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 11.23, is verplicht:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Zodra een niet in de Omgevingswet beschermd in het wild levende dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.

6.2 De zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 11.37

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:

- a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
- b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
- c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
- d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli), mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig eco-loog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Tot de mogelijkheden behoort aanvangen voor het broedseizoen en doorwerken met continue verstoring tijdens het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen.

Toetsing flora- en fauna-activiteiten door Omgevingsdienst Haaglanden

De omgevingsdienst Haaglanden is door de provincie Zuid-Holland belast met betrekking tot de toetsing van de flora- en fauna-activiteiten aan de omgevingswet. Zij geven aan dat zij op grond van de quick scan niet kunnen beoordelen of een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten benodigd is. Voorafgaand aan het verrichten van de activiteiten dient daarom te worden nagegaan of er aanwijzingen zijn dat er in het plangebied en in de nabije omgeving daarvan beschermde dieren 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. Deze onderzoeksplicht zal als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning.

5.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In 2013 heeft de raad de beleidsnota Archeologie Lansingerland vastgesteld. Met het vaststellen van deze Archeologienota (en de daarmee samenhangende archeologische verwachtingen en -beleidsadvieskaart) wil de gemeente Lansingerland de onderstaande doelstellingen realiseren: 1. Een beknopt inzicht geven in het geldende Rijks- en Provinciale archeologiebeleid. 2. Aangeven met welke wettelijke verplichtingen de gemeente rekening dient te houden. 3. Weergeven welke archeologische verwachtingen er zijn in Lansingerland. 4. De aanwezige archeologische verwachtingen vertalen in archeologisch beleidsadviezen en vrijstellingen. 5. Het verankeren van deze archeologische beleidsadviezen, door ze op een kaart aan te geven (zie de zogenaamde archeologische beleidsadvieskaart). 6. Het benoemen en helder maken van overige beleidskeuzes. 7. Het verschaffen van inzicht in de organisatorische gevolgen die samenhangen met de archeologische adviezen en overige gemaakte beleidskeuzen.

Er is een archeologische beleidskaart opgesteld zie navolgende afbeelding. Er geldt een hoge archeologische verachting, met een verplichting voor onderzoek voor ingrepen vanaf 100 m² of dieper dan 0,50 cm beneden maaiveld.

Beoordeling en conclusie

Gelet op de toegekende dubbelbestemming alsook het beleid voor archeologie is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit is verricht en als bijlage opgenomen¹⁸.

¹⁸Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), Noordeindseweg 426a Berkel en Rodenrijs, Transect, 15 januari 2024



Legenda	
	Gemeentegrens
	Onderzoeksgedebiet met onderzoeksnummer
	Zone I, vindplaatsen, max. verstoring: 0m ² & 0.30m –MV
	Zone II, hoge verwachting, max. verstoring: 50m ² & 0.30m –MV
	Zone III, hoge verwachting, max. verstoring: 100m ² & 0.50m –MV
	Zone IV, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m ² & 0.30m –MV
	Zone V, middelhoge verwachting, max. verstoring: 500m ² & 1.00m –MV
	Zone VI, middelhoge verwachting, max. verstoring: 1.000m ² & 2.50m –MV
	Zone VII, middelhoge verwachting, max. verstoring: 1.000m ² & 5.00m –MV (alleen archeologisch onderzoek als oppervlakte en diepte groter zijn dan max. verstoring)

Uitsnede archeologische beleidskaart

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een wadvlakte gelegen is, waarop sinds Neolithicum door vernatting veenvorming is opgetreden. Deze veenvorming zette door tot in de Late Middeleeuwen. Het veengebied is sindsdien ontgonnen, waardoor langs ontginningslinten bewoning mogelijk was. Het plangebied bevindt zich direct ten oosten van een dergelijke ontginningslint. Door het winnen van het veen ontstonden echter grote plassen. Pas in 1778 werd de Noordpolder, waar het plangebied in ligt, droog gemaakt ten behoeve van landbouw. Op basis van historische kaarten blijkt dat in de 18e eeuw mogelijk bewoning in het plangebied plaatsgevonden heeft. Eventuele resten van deze bebouwing kunnen vanaf de bouwvoor in het plangebied aangetroffen worden. Het plangebied is omstreeks 1970 bebouwd met kassen die in 2002 vervangen zijn voor het huidige kassencomplex.

Direct langs de Noordeindseweg is in 1993 een bedrijfswoning gerealiseerd. Aan de hand van de bevindingen uit het bureauonderzoek is voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd een middelhoge verwachting vastgesteld. Voor de overige periodes geldt een lage verwachting, omdat voor de oudere periodes geen archeologische niveaus in het plangebied verwacht worden.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het plangebied uit kleiige wadvlakte afzettingen bestaat, waarop een verstoorde laag veen aanwezig is. De wadvlakte afzettingen zijn sterk siltig tot zwak zandig van aard en bevatten lokaal enkele zandlagen. De afzettingen zijn slap van aard en kalkrijk.

De top van deze afzettingen is in het plangebied aangetroffen op een diepte vanaf 45-115 cm -Mv (-5,0 tot -6,0 m NAP). Omdat er in deze afzettingen geen sprake is van ontkalkte, zandige oeverafzettingen van kreek- of kwelderruggen is de lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Neolithicum bevestigd. Het veen bovenop de wadvlakte afzettingen is verstoord, met uitzondering van een dunne laag veen in boringen 3, 6 en 10. Deze veenlaag betreft een laag mineraalarm rietveen dat vanaf 65-70 cm -Mv (-5,1 tot -5,5 m NAP) in de boringen aanwezig is. Het rietveen is matig slap van consistentie en bevat geen gecompacteerde, veraarde niveaus. De bovengrond in het plangebied bestaat uit verstoord, zwak zandig veen waarin enkele spikkels baksteen zijn waargenomen. Deze verstoorde veenlaag betreft een teellaag die als gevolg van het landgebruik als glastuinbouw gevormd is. De verstoorde bovengrond heeft een dikte van 45 tot 115 cm. Eventuele archeologische resten die verband zouden houden met huisplaatsen langs de Noordeindseweg zullen als gevolg van het landgebruik en de egalisaties die in het plangebied hebben plaatsgevonden niet meer aanwezig zijn. De middelhoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd is daarom naar laag bij te stellen.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase blijkt is geconcludeerd dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. In het kader van de sloop van het kassencomplex en bedrijfsruimte en de realisatie van een achttal woningen in het gebied is daarom geen verder onderzoek meer nodig.

Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Het aspect archeologie werpt zodoende geen belemmeringen op.

5.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Noordeindseweg die is ingericht op de functies die hier aanwezig zijn en het verkeer dat dit genereert. Voor een vrijstaande woning mag uitgegaan worden van een toevoeging van 8,6 vervoersbewegingen/etmaal, gebaseerd op de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018), oftewel in totaal 60, oftewel gemiddeld 2,5 per uur. Wanneer verdisconteerd wordt met de bestaande functie, een glastuinbouwbedrijf, wordt de verkeersproductie lager. Ook is minder sprake van zwaar materieel. Bij de aanleg van de uitritten dient rekening gehouden te worden met bestaande obstakels langs de Noordeindseweg, zoals lichtmasten. Verplaatsen is in principe niet mogelijk. Daarnaast mag het zicht op de Noordeindseweg, inclusief fietspad, niet belemmerd worden door erfafscheidingen of andere beplanting

De ontwikkeling zal ingevolge het gemeentelijk beleid over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten beschikken.

Wat voldoende is wordt bepaald door de Nota parkeernormen Lansingerland uit 2014. De Noordeindseweg valt volgens de nota onder de bebouwde kom, zie navolgende afbeelding. Er geldt dan een norm van 2,2 pp/woning.



Komgrenzen in de gemeente Lansingerland (zie ook bijlage 2)

Voorziening	Per	Bebouwde kom Lansingerland	Rest Lansingerland	Aandeel bezoek
koop, vrijstaand	woning	2,2	2,4	0,3
koop, twee-onder-één-kap	woning	2,1	2,2	0,3

Daarbij geldt vervolgens navolgende rekenmethodiek:

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings- aantal	Dimensies pp op eigen terrein
Geen oprit, wel garage (bij woning)	1,0	0,4	
Geen oprit, wel garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	Min. 5,0 meter diep
Enkele oprit + garage	2,0	1,0	Min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0	
Lange oprit + garage	3,0	1,3	
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7	Min. 4,5 meter breed
Dubbele oprit + garage	3,0	1,8	Min. 4,5 meter breed

(Bron: CROW, publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)

Er moeten gelet hierop $8 \times 2,2 = 17,6$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In bovenstaande tabel is te zien dat het aantal berekende parkeerplaatsen niet gelijk is aan het aantal daadwerkelijke parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen van 17,6 wordt berekend op basis van het berekeningsaantal. Het plan zal moeten voldoen aan dit aantal. Dit zal bovendien als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning, zodat uitvoering daarvan geborgd is. Zie verder ook bijlage 9.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.13 Duurzaamheid

Over duurzaamheid kan op dit moment worden aangegeven dat voldaan zal worden aan de wettelijke vereisten. Onder andere worden de woningen ingevolge de Wet energietransitie gasloos gebouwd. Als gevolg van de afname van verharding neemt het infiltrerend vermogen van het plangebied toe en wordt het tegengaan van hitte-stress bevordert.

5.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

(..)

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

b. 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.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken (zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4) blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft het realiseren van 8 woningen. Dit plan is gezien de jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zodoende kan een toets aan de Ladder achterwege blijven.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten.

Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob).

Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele nadeelcompensatie.

6.2 Beoordeling plan

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende
openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de onderbouwing+ on-
derzoeken door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Lansingerland zijn
derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Er zijn
ook geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig, zoals aanpassing van het riool.
Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een Schadevergoedingsovereen-
komst (nadeelcompensatieovereenkomst) afgesloten.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning of de aanvrager aan participatie heeft gedaan en zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Daar is één uitzondering op. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet). Deze BOPA, die het bouwen van hoofdgebouwen in de linten mogelijk maakt, valt onder de gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen voor verplichte participatie.

Er heeft een participatie-avond plaatsgevonden op 3 juli 2024, waarvan in de bijlage verslag is gemaakt¹⁹. Het verslag is van een latere datum omdat nadien nog een aantal persoonlijke gesprekken zijn gevoerd. In hoofdstuk 5 van deze bijlage is aangegeven of de inbreng geleid heeft tot aanpassingen en zo ja welke, het gaat om het volgende:

Rondom de planlocatie vindt diverse agrarische bedrijvigheid plaats. In alle gevallen wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, waardoor geen onderlinge overlast te verwachten is. Het planvoornemen doet recht aan de bestaande bedrijfsbelangen. Dit bespreekpunt heeft geleid tot enige verschuivingen in het programma om de milieucontouren optimaal te respecteren. Daarnaast zijn toezeggingen gedaan vanuit initiatiefnemer om tijdens de bouwfase actief in overleg blijven om overlast (door stof) tot een minimum te beperken dan wel uit te sluiten. Het is ruimtelijk niet wenselijk om de woningdichtheid in het noordelijk deel van het plangebied te verlagen. Met de situering van de woningen wordt juist beoogd de bestaande lintbebouwing te versterken en de achterliggende schuren op een natuurlijke wijze te camoufleren. De lage ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving en de relatief grote afstand tot de bestaande bebouwing maken deze invulling volgens initiatiefnemer maatschappelijk aanvaardbaar en stedenbouwkundig wenselijk. Dit bespreekpunt heeft niet geleid tot verlaging van het programma.

De meest noordelijke entree van het plangebied is verplaatst, zodat er geen lichthinder optreedt bij de tegenoverliggende woningen. Tevens is het aantal woningen nabij deze entree aanzienlijk verminderd, hetgeen een causaal verband heeft met het aantal verkeersbewegingen en de te ervaren overlast. Dit bespreekpunt heeft geleid tot een verbetering van de planopzet.

Met de zuidelijk gelegen belanghebbenden worden afspraken gemaakt over de inrichting van de haag ter plaatse. Daarbij is gekozen voor een gezamenlijke vormgeving die recht doet aan de planstructuur, maar die tevens voorkomt dat schaduwhinder ontstaat of dat insecten worden aangetrokken die schade zouden kunnen

¹⁹ Participatieverslag Ontwikkeling Noordeindseweg 426a, Auriga projects, 4 november 2025

toebrengen aan het aangrenzende gewas. Dit bespreekpunt heeft geleid tot een verbetering van de planopzet.

Daarnaast hebben diverse individuele gesprekken plaatsgevonden met de direct omliggende bedrijven, waarvan allen zijn benoemd in voornoemd verslag.

7.2 Procedure

Onder de Omgevingswet is voor een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit in beginsel de reguliere procedure van toepassing, tenzij de initiatiefnemer daartoe verzoekt.

Op grond van artikel 16.65 lid 4 Omgevingswet kan het bevoegd gezag in de volgende gevallen (alsnog) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing verklaren (afdeling 3.4 Awb) op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a) als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving; en
- b) waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Daar is in dit plan geen sprake van en daarom wordt de reguliere procedure gevoerd.

7.3 Bindend adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad van Lansingerland heeft op 22 september 2022 besloten dat zij gebruik wenst te maken van bindend adviesrecht voor onder meer het bouwen van hoofdgebouwen binnen de linten. Dit plan zal derhalve hiertoe aan de raad worden voorgelegd. De resultaten worden te zijner tijd hier vermeld.

7.4 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Deze motivering is voor advies voorgelegd aan de DCMR Milieudienst Rijnmond, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR), het Hoogheemraadschap van Delfland en de Omgevingsdienst Haaglanden. Hun adviezen zijn verwerkt in de onderhavige motivering.

7.5 Conclusie

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt gelet op bovenstaande geacht te zijn aangetoond.

8 Eindconclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gelet op het besprokene in de voorgaande hoofdstukken en de voorwaarden in de omgevingsvergunning wordt gemotiveerd de conclusie getrokken dat met het plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

De vergunning kan zodoende worden verleend.