

Motivering eerste fase BOPA-vergunning
‘Lies Frankenweg 1, Westpolder/Bolwerk’
Gemeente Lansingerland

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Paragraaf 1.1 Inleiding en aanleiding	5
Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing.....	5
Paragraaf 1.3 Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	7
Paragraaf 2.1 Bestaande situatie.....	7
Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.....	8
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan	14
Paragraaf 3.1 Geldend juridisch-planologisch regime.....	14
Paragraaf 3.2 Strijdige activiteiten	18
Paragraaf 3.3 Gefaseerde BOPA-procedure.....	18
Hoofdstuk 4 Beleidskaders.....	20
Paragraaf 4.1 Rijksbeleid	20
Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid	21
Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid	23
Paragraaf 4.4 Conclusie	28
Hoofdstuk 5 Juridische kaders.....	29
Paragraaf 5.1 Juridische kaders Rijk	29
Paragraaf 5.2 Juridische kaders provincie	33
Paragraaf 5.3 Juridische kaders gemeente.....	36
Paragraaf 5.4 Conclusie	36
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten.....	37
Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling	37
Paragraaf 6.2 Bodem	40
Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie	42
Paragraaf 6.4 Duurzaamheid.....	47
Paragraaf 6.5 Externe veiligheid.....	48
Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten	52
Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	53
Paragraaf 6.8 Geur.....	56
Paragraaf 6.9 Gezondheid	57
Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen	59
Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie.....	60

Paragraaf 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	61
Paragraaf 6.13 Licht.....	62
Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit.....	63
Paragraaf 6.15 Mobiliteit.....	64
Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie.....	67
Paragraaf 6.17 Omgevingsveiligheid	73
Paragraaf 6.18 Rotterdam The Hague Airport	74
Paragraaf 6.19 Slagschaduw van windturbines.....	75
Paragraaf 6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit.....	76
Paragraaf 6.21 Trillingen	77
Paragraaf 6.22 Water	78
Hoofdstuk 7 Toegestane activiteiten en vergunningsvoorschriften	86
Paragraaf 7.1 De omgevingsplanactiviteiten die worden vergund met de eerste fase-BOPA.....	86
Paragraaf 7.2 Vergunningsvoorschriften.....	90
Hoofdstuk 8 Haalbaarheid.....	97
Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	97
Paragraaf 8.2 Kostenverhaal	97
Paragraaf 8.3 Nadeelcompensatie	97
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging	99
Paragraaf 9.1 Participatie	99
Paragraaf 9.2 Bindend adviesrecht gemeenteraad.....	99
Paragraaf 9.3 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners.....	99
Paragraaf 9.4 Conclusie	99
Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	100

Bijlagen

Bijlage 1	Gebiedsuitwerking Lies Frankenweg 1, Lansingerland, ASAS architectuur stedenbouw, 5 september 2025
Bijlage 2	Kaart BOPA F1 Lies Frankenweg 1, KuiperCompagnons, 10 oktober 2025
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek incl. asbest Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, 28 april 2021
Bijlage 4	Nader bodemonderzoek Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau, 2 mei 2024
Bijlage 5	Onderzoek naar aangekocht onroerend goed, Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs, Sweco Nederland B.V., 19 april 2023
Bijlage 6	Bouwhistorisch verkenning, Berkel en Rodenrijs Lies Frankenweg 1 Molenhuis, boerderij, BAAC onderzoeks- en adviesbureau, 12 augustus 2024
Bijlage 7	Archeologisch en cultuurhistorisch vooronderzoek Lies Frankenweg, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 29 juni 2023
Bijlage 8	Archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie, 12 december 2024
Bijlage 9	Onderzoek her te gebruiken materialen, Lies Frankeweg 1 Berkel en Rodenrijs, Van Hemert Bouw-Historie, 29 april 2025
Bijlage 10	Natuurtoets Omgevingswet, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., 5 december 2024
Bijlage 11	Notitie boomholte-inspectie Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., 26 februari 2025
Bijlage 12	Nader ecologisch onderzoek Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs, IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V., 2 oktober 2025
Bijlage 13	Bomen Effect Analyse Lies Frankenweg 1 en 2, Berkel en Rodenrijs, Bomenwacht Nederland, 30 juni 2023
Bijlage 14	Verplantbaarheidsonderzoek Lies Frankenweg, Berkel en Rodenrijs, De Boom Inspecteurs, 23 juli 2024
Bijlage 15	Algehele conclusie bomen Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, Arbor Consultancy BV, 24 september 2025
Bijlage 16	Stikstofdepositie-onderzoek Lies Frankenweg 1, KuiperCompagnons, 13 oktober 2025
Bijlage 17	Watersleutel Lies Frankenweg Ontwikkeling Westpolder 1, Hoogheemraadschap van Delfland, 6 mei 2025
Bijlage 18	Beschikking maatwerk Bodem, Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs, DCMR, 2 maart 2026
Bijlage 19	Participatie Visie Lies Frankenweg, eindverslag participatietraject, gemeente Lansingerland, 16 maart 2025
Bijlage 20	Akoestisch onderzoek eerste fase-BOPA Lies Frankenweg 1, Westpolder/Bolwerk Berkel en Rodenrijs, Gemeente Lansingerland, KuiperCompagnons, 6 januari 2026
Bijlage 21	Beleidsregel natte ecologische zones, Hoogheemraadschap van Delfland, 31 januari 2024
Bijlage 22	Lies Frankenweg 1, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, De archeologische begeleiding van een sanering, Archeologie Delft, 22 april 2026

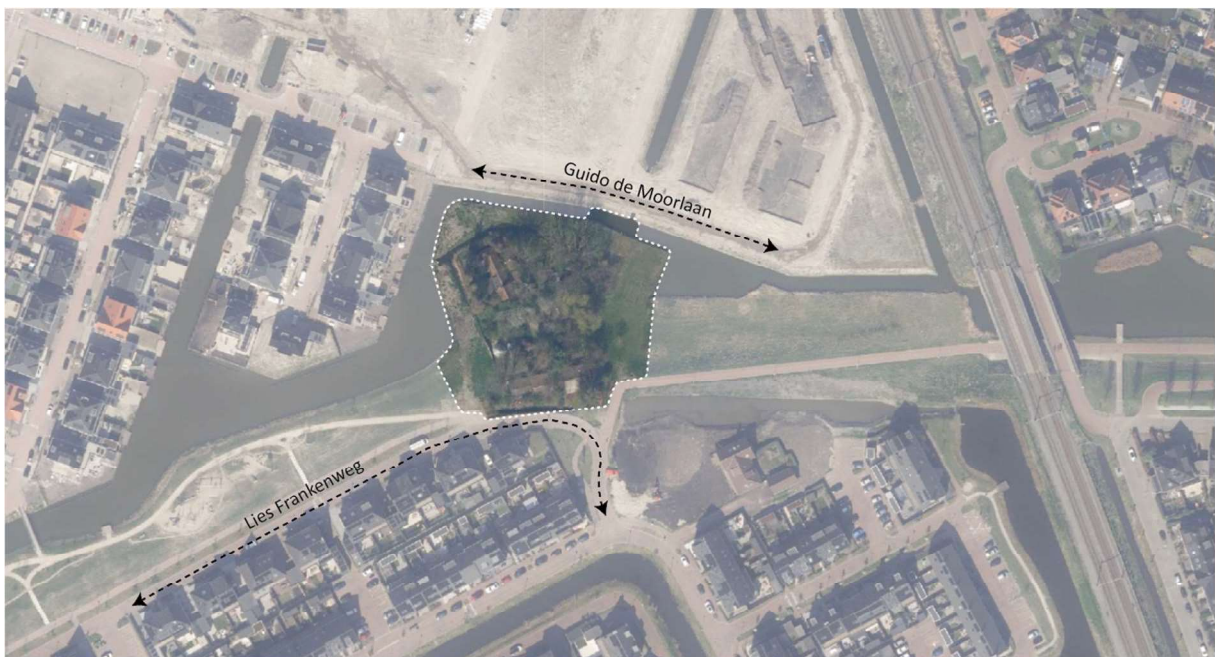
Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Inleiding en aanleiding

De gemeente Lansingerland is voornemens drie vrijstaande woningen te bouwen en één bestaande woning te reconstrueren (sloop en nieuwbouw) op de locatie aan de Lies Frankenweg 1 in het woongebied Berkel Westpolder/Bolwerk in Berkel en Rodenrijs. Binnen het geldende bestemmingsplan van de gemeente Lansingerland, dat sinds 1 januari 2024 automatisch onderdeel is van het gemeentelijk omgevingsplan, is het realiseren en in gebruik nemen van uitsluitend één woning toegestaan. Het bouwen en in gebruik nemen van de overige drie woningen is derhalve in strijd met het omgevingsplan. Om deze reden is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd. In artikel 12.27a van het Bkl biedt de Omgevingswet de mogelijkheid de BOPA te faseren, waarbij afzonderlijk de aanvraag voor andere (bouw)activiteiten worden aangevraagd. De gefaseerde aanvraag maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen. Voorliggend document voorziet in de motivering voor dit planologisch basisbesluit. Hierbij geldt in algemene zin dat deze eerste fase-BOPA-vergunning alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Verder zijn bij een eerste fase-BOPA de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) over omgevingsplannen eveneens van toepassing. In het voorliggende document wordt gemotiveerd op welke manier deze eerste fase-BOPA voldoet aan het vereiste van een ETFAL en hoe het initiatief past binnen de instructieregels.

Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen in de kern Berkel en Rodenrijs in de gemeente Lansingerland. Het projectgebied grenst aan de Lies Frankenweg en Guido de Moorlaan. Specifiek vindt de ontwikkeling plaats op kadastraal perceel BKL01-B-2651. Het perceel is eigendom van de gemeente Lansingerland.



Afbeelding 1.1: locatie van het projectgebied (globaal wit omkaderd).



Afbeelding 1.2: locatie van het projectgebied in de omgeving (het projectgebied is globaal rood omcirkeld).

Paragraaf 1.3 Leeswijzer

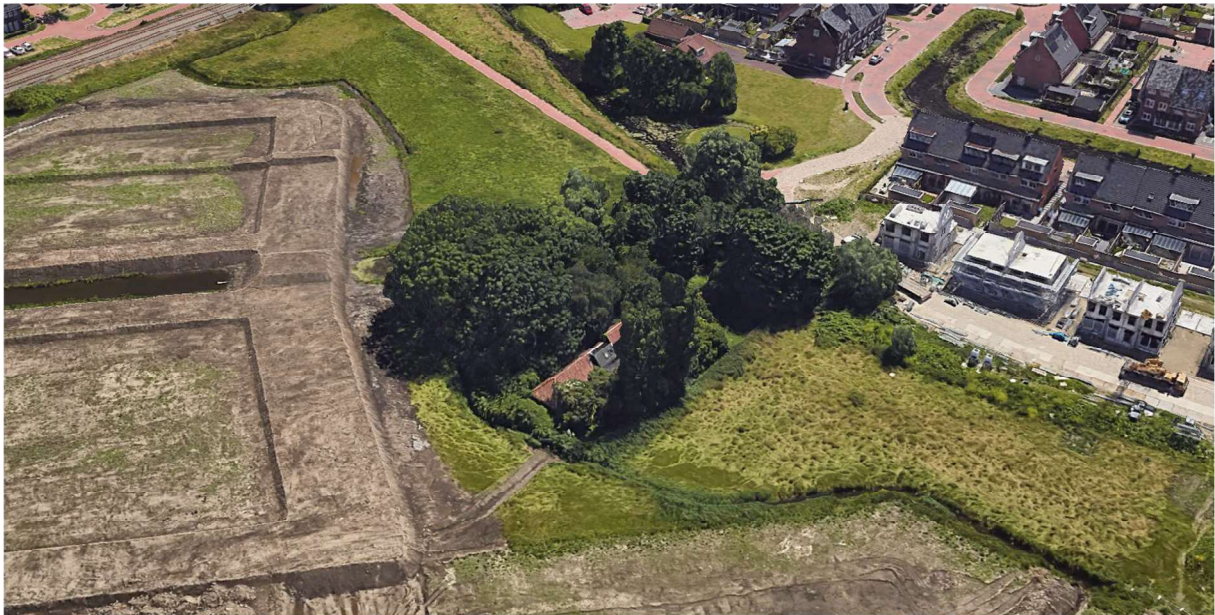
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie in het projectgebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsing van het omgevingsplan en de strijdigheden die er bestaan, en wordt aangegeven voor welke activiteiten met deze eerste fase-BOPA-vergunning toestemming wordt gegeven. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente worden vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de BOPA aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities. De juridische kaders vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente worden in hoofdstuk 5 verder beschreven en beantwoord. Voor de specifieke omgevingsaspecten wordt dit gedaan in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk worden voor de verschillende omgevingsaspecten de beleidskaders en juridische kaders samengevat, wordt hieraan getoetst en wordt beschreven of, en onder welke eventuele voorwaarden, sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. In hoofdstuk 7 worden de kaders gegeven waaraan de tweede fase-BOPA moet voldoen.

De economische haalbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 8, evenals op welke wijze de door de gemeente te maken kosten worden verhaald. In hoofdstuk 9 wordt vervolgens ingegaan op de maatschappelijke belangenafweging waarbij ingegaan wordt op de uitgevoerde participatie, de eventuele rol van de gemeenteraad bij bindend adviesrecht en de belangen van de overige bestuurslagen en ketenpartners. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 samengevat waarom er bij deze BOPA sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Paragraaf 2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie aan de Lies Frankenweg bestaat uit een perceel met een pand, omringd door een dicht begroeide tuin c.q. groenstrook. Het pand is een voormalige molenaarswoning en het perceel is een historisch waardevolle plek dat deel uitmaakt van de ontstaansgeschiedenis van de Westpolder. Het pand is geen geregistreerd monument, maar wel aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol object'. Het benutten en versterken van deze cultuurhistorische waarden vormen daarom belangrijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. Op de afbeeldingen 2.1 tot en met 2.6 is het projectgebied, de molenaarswoning en de omgeving van het perceel weergegeven.



Afbeelding 2.1: 3D-luchtfoto van het perceel van de voormalige molenplaats (bron: Google Maps).



Afbeelding 2.2: Het perceel gezien vanaf de Lies Frankenweg (bron: Google Maps).



Afbeelding 2.3 t/m 2.5: Huidige situatie molenaarswoning (bron: ASAS).



Afbeelding 2.6: Omgeving van het perceel gezien vanaf de Lies Frankenweg, de wijk Westpolder/Bolwerk (bron: Google Maps).

De bestaande situatie betreft de situatie van voor de vaststelling van de gebiedsuitwerking (zie paragraaf 2.2). Inmiddels is gestart met de bodemsanering, waarvoor het kappen van bomen en sloop van bebouwing noodzakelijk was (zie verder in deze motivering).

Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Lansingerland is voornemens op de locatie Lies Frankenweg 1 woningen te ontwikkelen. De ontwikkeling ziet op de sloop en nieuwbouw van de bestaande, vervallen molenaarswoning, de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen en de bouw van één waterwoning. De kavels waarop de toekomstige woningen worden gebouwd, worden uitgegeven aan de kopers. Er tussendoor komt openbaar gebied voor onder meer groen, ontsluiting, cultuurhistorie en parkeren.

Om toekomstige kopers de mogelijkheid te geven een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (eerste fase-BOPA) benodigd vanwege de strijdigheid met het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 3.

Ten behoeve van de voorgenomen gebiedsontwikkeling is door ASAS Architectuur en Stedenbouw een gebiedsuitwerking opgesteld, die door de gemeenteraad geamendeerd is vastgesteld op 17 juli 2025. Deze gebiedsuitwerking is toegevoegd als bijlage 1¹ en weergegeven op afbeelding 2.7. De

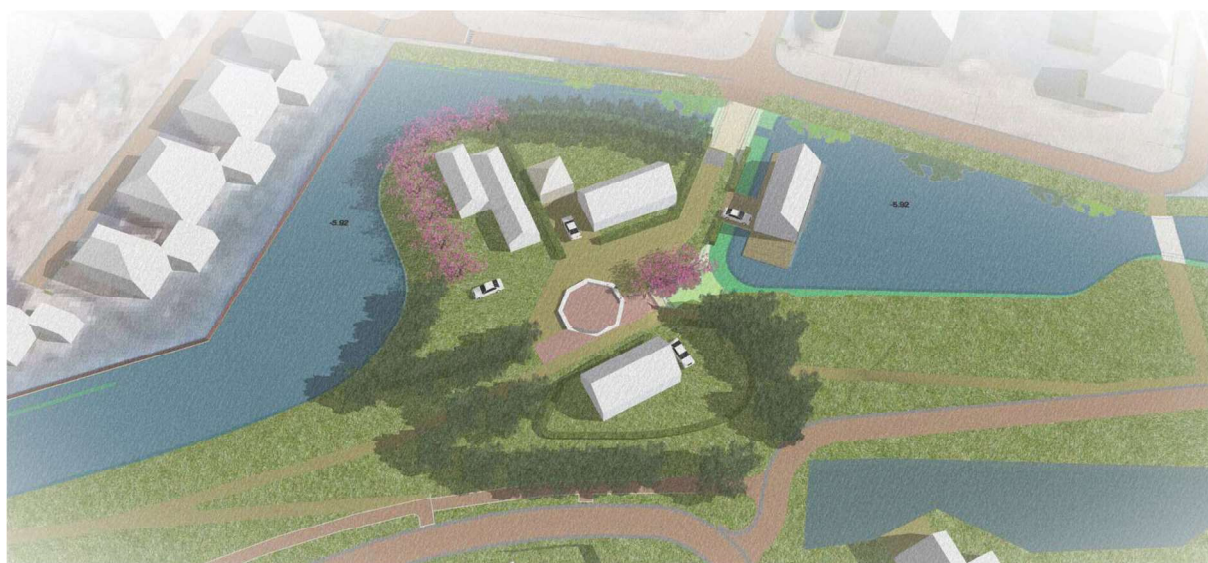
¹ De in bijlage 1 opgenomen gebiedsuitwerking heeft een latere datum (5 september 2025), wegens de verwerking van het amendement.

gebiedsuitwerking bevat tevens regels en uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Om de exacte locatie van de resterende molenfundering te bepalen, is de sanering onder archeologische begeleiding uitgevoerd en is een aanvullende proefsleuf aangelegd om de locatie van de molen beter te bepalen (zie bijlage 22). Op basis van het onderzoek is de verkaveling nog iets gewijzigd.

Op afbeelding 2.8 is een 3D-impressie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 2.7: Gebiedsuitwerking (bron: ASAS).



Afbeelding 2.8: 3D-impressie (bron: ASAS).

Programma

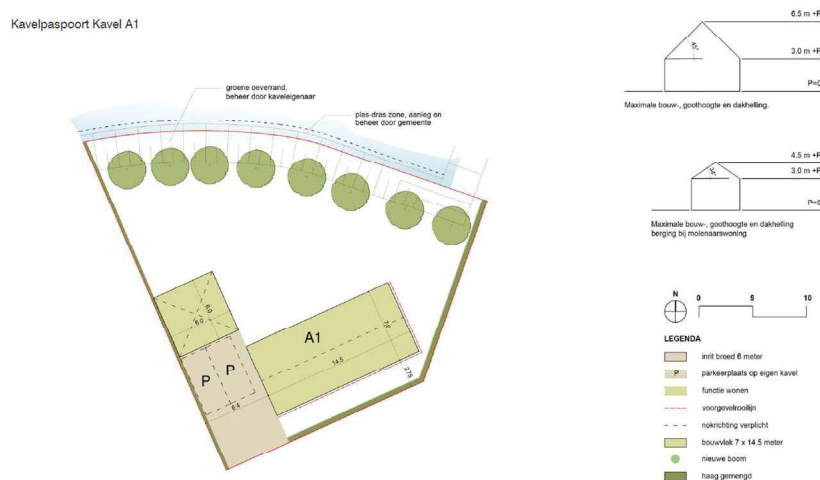
Het voorgenomen woningbouwprogramma bestaat uit vier woningen, waarvan één zogenaamde waterwoning en de bestaande molenaarswoning die wordt gereconstrueerd. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij is gelet op de oriëntatie en ligging van de molenaarswoning en de oude watergangen.

Kavelpaspoorten

De kavels krijgen ieder een eigen kavelpaspoort. Deze kavelpaspoorten omvatten specifieke randvoorwaarden voor het bouwen, gebruik, parkeren, groen en karakteristiek voor de woning. De toekomstige kopers van de kavels kunnen aan de hand van dit kavelpaspoort via een BOPA 2^e fase een vergunning aanvragen om een woning te (laten) bouwen. Omdat deze kavelpaspoorten geen juridische status hebben, zijn ze vertaald naar de kaart bij deze eerste fase-BOPA (bijlage 2) in combinatie met de toegestane activiteiten zoals beschreven in paragraaf 7.1. Op basis van het onderzoek naar de exacte ligging, maatvoering en hoogte van de molenrestanten is de verkaveling nog iets gewijzigd. Dit is niet verwerkt in onderstaande afbeeldingen van de kavelpaspoorten, maar wel in de kaart (bijlage 2).

Kavelpaspoort A1

De woning op kavel A1 kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde (verplichte) kap met nok. De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerpthema is gebouwd. Door de materialisatie is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Tevens dient op deze kavel een bijgebouw in de vorm van een hooiberg te worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bg' op de kaart BOPA F1 Lies Frankenweg 1 (bijlage 2) met een maatvoering van 6 x 6 meter en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.



Afbeelding 2.9: Kavelpaspoort kavel A1 (bron: ASAS).

Kavelpaspoort A2 (waterwoning)

Woning A2 is vormgegeven als waterwoning. De bebouwing is te gast in het landschap. Bij de verdere uitwerking dient onderzocht te worden of de woning ontworpen kan worden als paalwoning of drijvende woning. De buitenruimte is in samenhang en integraal met de hoofdmassa vormgegeven. De woning kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde (verplichte) kap met nok. De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een

gezaamenlijk ontwerptheema is gebouwd. Door de materialisatie met een gevel in hout is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning.

Kavelpaspoort Kavel A2

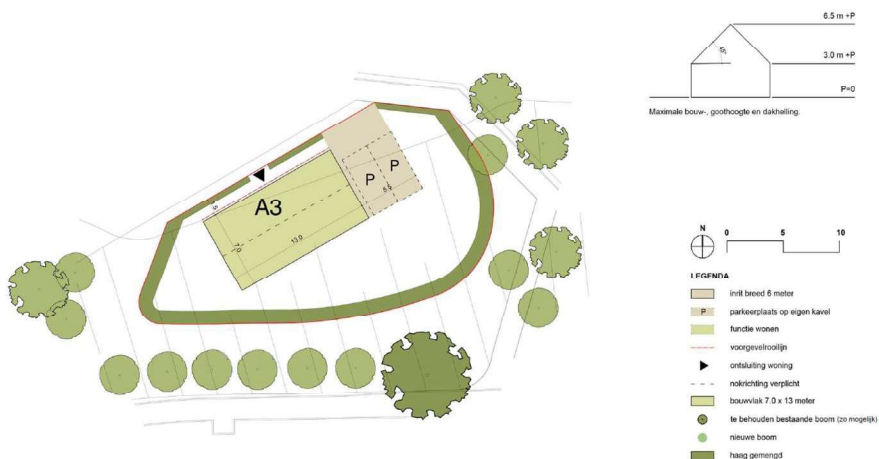


Afbeelding 2.10: Kavelpaspoort kavel A2 (bron: ASAS).

Kavelpaspoort A3

De woning op kavel A3 kenmerkt zich als hedendaags vormgegeven en gematerialiseerd volume met een helder gedefinieerde (verplichte) kap met echte nok. De woning voegt zich in de massa opzet in het ensemble van de bebouwing. De woning vormt een architectonische eenheid met de omringende woningen en is in vormgeving duidelijk familie. Het gevelbeeld heeft samenhang doordat de woning naar een gezamenlijk ontwerptheema is gebouwd. Door de materialisatie is de woning ondergeschikt vormgegeven aan de molenaarswoning. Gezien de zichtbaarheid van het dakvlak vanaf de Lies Frankenweg en voor het realiseren van een groene aanblik dient het dak indien mogelijk als groen dak uitgevoerd te worden.

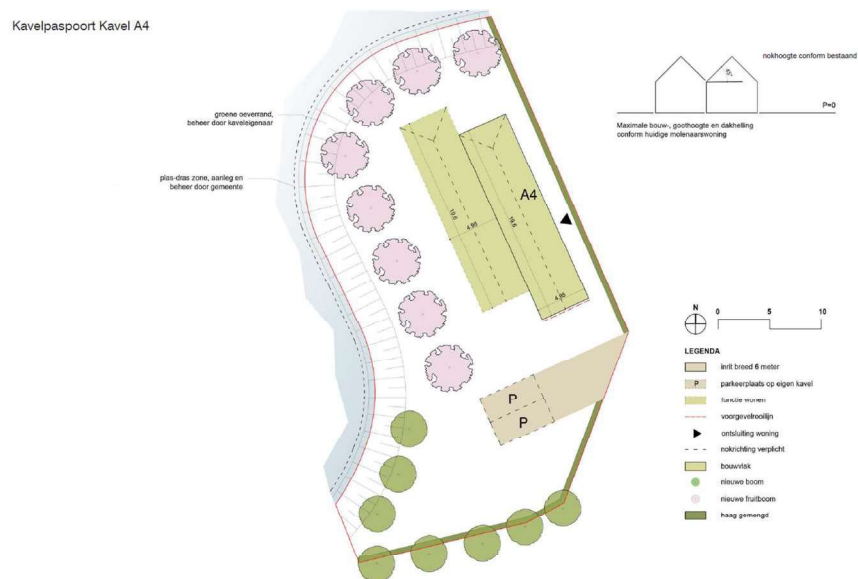
Kavelpaspoort Kavel A3



Afbeelding 2.11: Kavelpaspoort kavel A3 (bron: ASAS).

Kavelpaspoort A4 (molenaarswoning)

Voorwaarde voor de ontwikkeling op kavel A4 is de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning. De reconstructietekeningen uit de gebiedsuitwerking (bijlage 1, en paragraaf 7.6) zijn hierbij leidend. Enkel op basis van historisch onderzoek en onderzoek ter plaatse kan hier beargumenteerd van afgeweken worden. Bij de materialisatie dient zo mogelijk het oorspronkelijk materiaal, zoals de IJsselsteentjes en de blauw gesmoorde Oud Hollandse pannen te worden hergebruikt². Aan de westzijde is er een mogelijkheid voor uitbreiding. Deze uitbreiding mag alleen benut worden als het bouwvak van de oorspronkelijke molenaarswoning volledig bebouwd is. Hierdoor kan het totale vloeroppervlak vergroot worden tot een heden ten dage bruikbare oppervlakte. De uitbreiding kan in een hedendaagse vormgeving. Voorwaarde is wel dat de nieuwe uitbreiding ten minste drie meter achter de voorgevel plaatsvindt. Hiermee is de uitbreiding ondergeschikt en blijft het oorspronkelijke beeld van de molenaarswoning vanaf het openbaar terrein en het molenpark ervaarbaar.



Afbeelding 2.12: Kavelpaspoort kavel A4 (bron: ASAS).

Groenblauwe structuur

Het plan geeft uitwerking aan de landschappelijke en ecologische waarden die voor het gebied in de Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 zijn gedefinieerd (zie ook paragraaf 6.16). De projectlocatie maakt deel uit van het park 'Rand Bolwerk' dat ligt op een kleiplateau. Dit tekent zich duidelijk af door het zichtbare hoogteverschil tussen de Lies Frankenweg en de polder ten noorden daarvan.

De groene en natte verbindingen van de Rand Bolwerk zijn van lokaal ecologisch belang. In het projectgebied zullen ecologische verbindingen worden gecreëerd over land en water. Deze verbinding loopt gedeeltelijk over de molenplaats en langs de Lies Frankenweg. Hiervoor zullen nieuwe bomen worden toegevoegd. De oevers worden met een natte ecologische zone en een onderwaterbeschoeiing (vooraf) door de gemeente aangelegd en dienen door de eigenaar als zodanig te worden onderhouden en in stand gehouden te worden.

² Bij sloop van de woning is gebleken dat alleen de IJsselsteentjes behouden konden worden. De hoeveelheid hiervan is echter zo gering dat hergebruik bij de nieuwbouw niet mogelijk is c.q. geen meerwaarde heeft. Indien de kwaliteit dit toelaat, zullen de IJsselsteentjes worden hergebruikt bij de inrichting van het openbaar gebied

Het oppervlakte waterpeil wordt aangepast naar dat van de Westpolder. Over het veranderen van het peil zijn afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap van Delfland. Door de aanpassing is het behoud van bomen uitgesloten. Het uitgangspunt is nieuwe bomen aan te planten.

Binnen de huidige perceelgrenzen van de kavel wordt openbaar toegankelijk gebied toegevoegd; de continuering van de oeverzone, en het toevoegen van een molenpark en de openbare ontsluiting met voetgangersverbindingen. De nieuwe kavelgrenzen worden groen ontworpen zodat deze aansluiten bij de opzet van het park. Ook de groene erfafscheidingen worden (vooraf) door de gemeente aangelegd en dienen door de eigenaar als zodanig te worden onderhouden en in stand gehouden te worden.

Erfgoed en cultuurhistorie

Het historische karakter van de voormalig molenaarswoning en -erf vormen het uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling. De resten van de molen en de overkluizing van de voormalige watergang zullen worden beschermd met een Archeologische Monumentenzorg-contour met een bufferzone van 1,5 meter daar omheen. Deze ruimte wordt zodanig ingericht zodat de geschiedenis van de plek zichtbaar wordt (gemaakt) en onderdeel vormt van het park Rand Bolwerk.

Ontsluiting

Het besluitgebied wordt ontsloten via een toegangsweg aan de noordzijde van het perceel dat via een dam met duiker ontsluit op de Guido de Moorlaan in de wijk Westpolder/Bolwerk. Deze weg sluit aan op de Louis d'Orlaan die via de Oudelandse laan verbonden is met de N471.

Het nieuwe gebied wordt openbaar toegankelijk voor voetgangers, door middel van een padenstructuur. Het gebied sluit met een verbinding over water aan op het noordelijk deel van de woonwijk. De padenstructuur zorgt ook voor ontsluiting naar de overige zijden.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

Paragraaf 3.1 Geldend juridisch-planologisch regime

Subparagraaf 3.1.1 Het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland

Sinds 1 januari 2024 heeft iedere gemeente een omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om de inhoud van het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar regels in het nieuwe deel. De gemeente Lansingerland heeft op 17 juli 2025 de wijziging van het omgevingsplan ‘gemeente Lansingerland – Bouwsteen 1 bestaande woonwijken’ vastgesteld, waardoor ter plaatse van een aantal woonwijk een deel van het ‘omgevingsplan nieuwe stijl’ geldt. De projectlocatie ligt buiten het gebied van deze wijziging en hier geldt dan ook nog het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Artikel 22.1 van de Omgevingswet bepaalt dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- a) besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet (dit zijn met name de oude bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, maar bijvoorbeeld ook enkele specifieke verordeningen binnen een gemeente);
- b) kaarten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2, en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 3, Aanvullingswet bodem Omgevingswet (dit zijn de bodemkwaliteitskaarten en de bodemfunctieklassen, en besluiten over het toepassen van grond of baggerspecie op of in de bodem);
- c) omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet (dit is de ‘bruidsschat’, bestaande uit voormalige rijksregels uit onder meer de Wabo, het Bor en het Activiteitenbesluit).

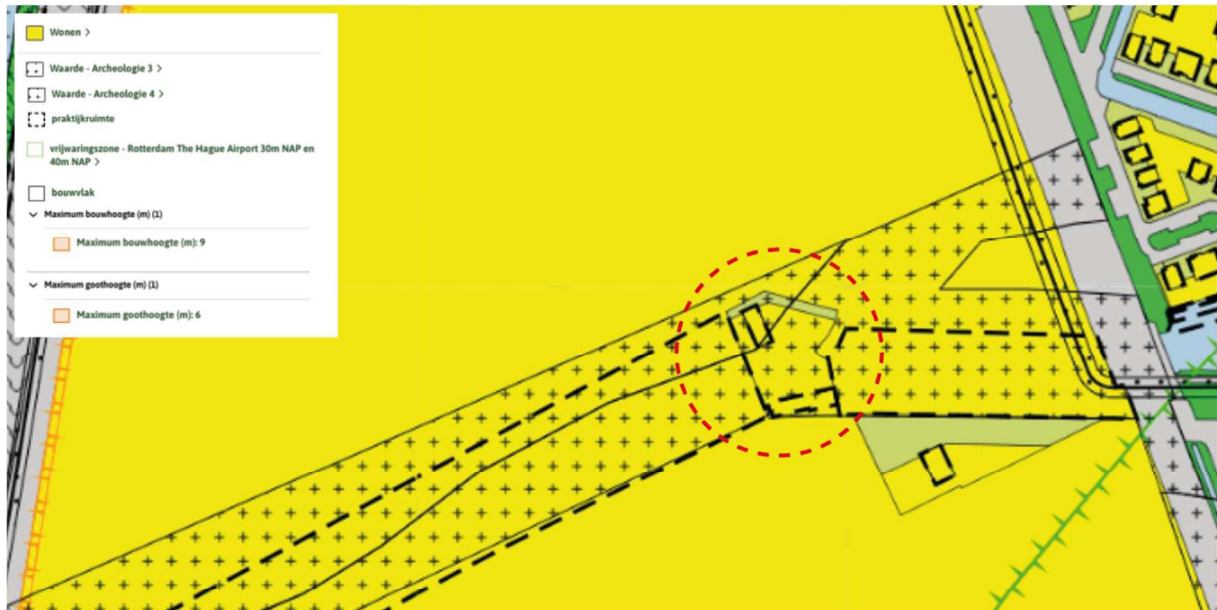
In deze paragraaf wordt getoetst aan de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente, en wordt aangegeven welke strijdigheden er zijn. Gezien de reikwijdte van de eerste fase-BOPA betreft het hier alleen het hierboven genoemde deel a van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bestemmingsplannen), en dus niet de bodemkaarten en -besluiten en de bruidsschat.

Inzake de bruidsschat is het volgende nog noemenswaardig. Artikel 22.26 van de bruidsschat bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Deze (en andere bruidsschatbepalingen) blijven gewoon gelden, zoals ook de bepaling uit artikel 22.29 waarin is bepaald dat “*de omgevingsvergunning alleen wordt verleend, als de activiteit niet in strijd is met de in het omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken*” (die dan nog in het tijdelijke deel staan). Bij de beoordeling van die aanvraag om BOPA (BOPA tweede fase) kan voor dat aspect (strijd met bestemmingsregels) verwezen worden naar de eerder verleende BOPA (artikel 12.27a Bkl). Dit is vergelijkbaar met artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo. Omdat in deze eerste fase-BOPA voor de Lies Frankenweg aanvullend voor de stedenbouwkundig-architectonische detaillering ter plaatse van de molenaarswoning al wordt aangegeven aan welke eisen de bebouwing moet voldoen, kan voor de afwijking van artikel 22.29 eerste lid, onderdeel b (‘redelijke eisen van welstand conform de welstandsnota’) worden verwezen naar de eerder verleende eerste fase-BOPA.

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de plannen die (ter plaatse en rondom van het besluitgebied) onderdeel zijn van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland.

Subparagraaf 3.1.2 Bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”, vastgesteld op 28 maart 2013. Op grond van het bestemmingsplan kent het gebied de enkelbestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ (zie afbeelding 3.1). Onderstaand worden de bestemmingen en aanduidingen die voorkomen in het projectgebied toegelicht.



Afbeelding 3.1: Uitsnede ‘Westpolder/Bolwerk 2012’ (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart – omgevingsdocumenten) (het projectgebied is globaal omkaderd).

Bestemming Wonen

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn voor woningen, tuinen en erven en parkeervoorzieningen. Woningen mogen gebouwd worden binnen het aangewezen bouwvlak. Het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet worden vergroot of verkleind.

Bouwvlak

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is één bouwvlak opgenomen. Op deze locatie staat de huidige molenaarswoning. De maximum bouwhoogte van dit bouwvlak bedraagt 9 meter. De maximum goothoogte 6 meter.

Functieaanduiding praktijkruimte

Langs de Lies Frankenweg is de aanduiding ‘praktijkruimte’ weergegeven. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor een beroep aan huis.

Bestemming Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met daarbij behorende (bouw)werken. Op deze gronden mogen uitsluitend erker, entree- of tochtportalen

worden gebouwd. Voldaan moet worden aan de maatvoering voor gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken zoals opgenomen in het plan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Gronden deze dubbelbestemming zijn bestemd voor het behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming zijn daarom geen (bouw)werkzaamheden toegestaan die dieper rijken dan 30 centimeter beneden het maaiveld en een oppervlakte bestrijken die groter is dan 500 vierkante meter.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

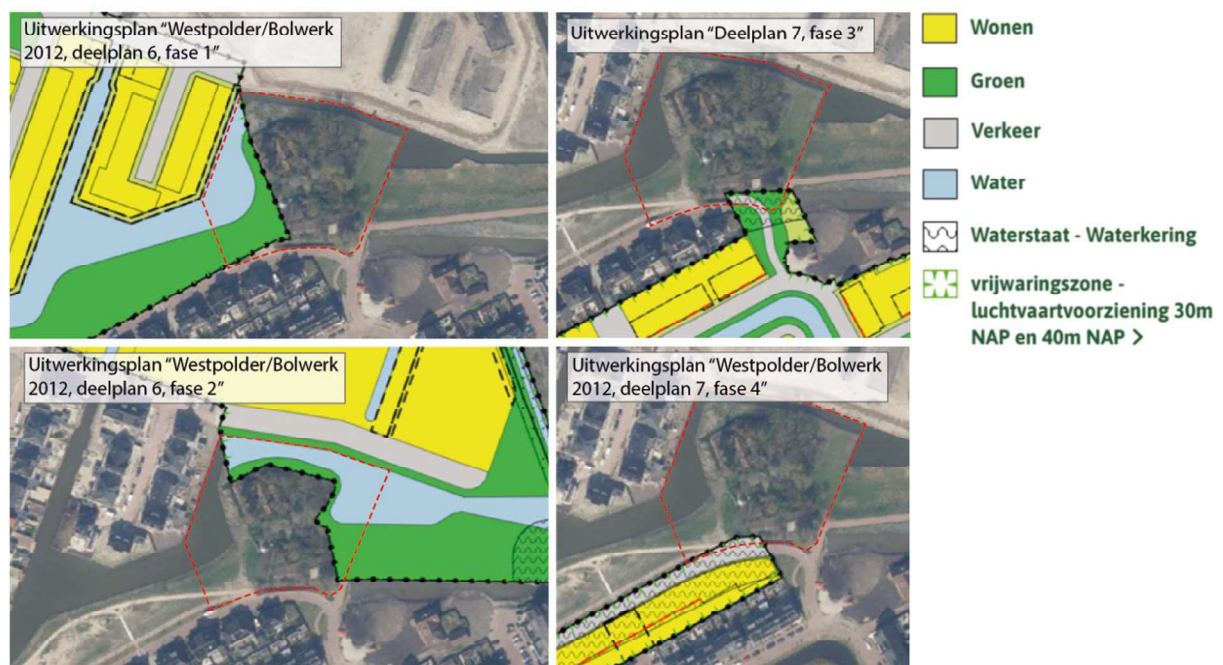
Gronden deze dubbelbestemming zijn bestemd voor het behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming zijn daarom geen (bouw)werkzaamheden toegestaan die dieper rijken dan 1 meter beneden het maaiveld en een oppervlakte bestrijken die groter is dan 500 vierkante meter.

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 30 m NAP en 40 m NAP

Binnen de gebiedsaanduiding is het niet toegestaan bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak.

Subparagraaf 3.1.3 Uitwerkingsplannen

Het woongebied Westpolder/Bolwerk is volop in ontwikkeling tot nieuw woongebied in Berkel en Rodenrijs. Op basis van het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” zijn voor de ontwikkelingen van het woongebied meerdere uitwerkingsplannen vastgesteld (zie afbeelding 3.2). Deze uitwerkingsplannen maken ook deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.



Afbeelding 3.2: Uitsnede verbeeldingen uitwerkingsplannen (het projectgebied is rood omkaderd).

Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 3”

Op het deel dat is gelegen binnen het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 3” gelden de enkelbestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen toegestaan. Met de ontwikkeling worden op de gronden binnen deze enkelbestemming ook groenvoorzieningen gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling niet strijdig met de regels uit het uitwerkingsplan.

Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 4”

Het deel van het besluitgebied dat binnen het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 7, fase 4” valt, heeft de enkelbestemming ‘Verkeer’. Binnen deze bestemming zijn tevens bermen, groenvoorzieningen en water toegestaan. In de toekomstige situatie is in dit gebied groen voorzien. Daarmee zijn de voorgenomen activiteiten in overeenstemming met de geldende bestemming uit het uitwerkingsplan.

Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 6, fase 1”

Een klein deel van het besluitgebied ligt binnen het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 6, fase 1”. Voor deze gronden geldt de enkelbestemming ‘Groen’. De bestemming voorziet in groen- en watervoorzieningen, bijbehorende wegen en paden, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen. Ook geldt op een deel van deze gronden de enkelbestemming ‘Water’. Op deze gronden is water, zijn waterhuishoudkundige functies en taluds en groenvoorzieningen toegestaan.

In de toekomstige situatie wordt een deel van de groenbestemming gebruikt als particuliere tuin. Omdat tuinen niet passen binnen de bestemming ‘Groen’, is dit in strijd met het uitwerkingsplan. De ontwikkeling is niet strijdig met de bestemming ‘Water’.

Uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 6, fase 2”

Het besluitgebied is deels gelegen binnen de grenzen van het uitwerkingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012, deelplan 6, fase 2”. Ter plaatse van het besluitgebied geldt hier de enkelbestemming ‘Groen’. De voor deze enkelbestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, bijbehorende verkeersvoorzieningen en water(huishoudkundige voorzieningen).

Tevens geldt de enkelbestemming ‘Water’. Deze gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen deze grenzen is de waterwoning voorzien. Het bouwen en gebruiken voor woningen is strijdig met de regels uit het uitwerkingsplan (bestemming ‘Water’ en ‘Groen’). Ook de ontsluitingsroute aan de Guido de Moorlaan past niet binnen de regeling van het uitwerkingsplan. Ook het realiseren van tuinen in de bestemming ‘Groen’ is niet passend.

Subparagraaf 3.1.4 Paraplubestemmingsplan “Biomassa”

Ter plaatse van het projectgebied geldt het Paraplubestemmingsplan “Biomassa” dat op 23 februari 2023 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld. Dit plan houdt in dat voor de aangewezen gronden bepalingen over biomassa-installaties zijn opgenomen vanwege de onwenselijkheid van de bouw van nieuwe houtige biomassacentrales. Dit bestemmingsplan heeft verder geen betrekking op het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan Lies Frankenweg 1.

Subparagraaf 3.1.5 Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Lansingerland het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland” vastgesteld. Ter plaatse van het projectgebied geldt het volgende:

- a. Een omgevingsvergunning bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van functies zoals toegestaan op het onderliggende ruimtelijk plan, hier wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

In paragraaf 6.15 wordt de parkeerbehoefte in relatie tot de ontwikkeling Lies Frankenweg 1 nader uitgewerkt.

Paragraaf 3.2 Strijdige activiteiten

Op de gronden met de enkelbestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012” is het niet toegestaan woningen te bouwen op gronden buiten het bouwvlak. Ook mag het aantal woningen binnen een bouwvlak niet worden vergroot of verkleind.

Ook het gebruiken van tuinen, erven, de waterwoning en de ontsluitingsroute naar de Guido de Moorlaan zijn strijdig met de hier geldende bestemmingen ‘Groen’ en ‘Water’.

Paragraaf 3.3 Gefaseerde BOPA-procedure

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De voorgenomen ontwikkeling past niet (geheel) binnen de toegestane activiteiten in het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Daarom wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-vergunning verleend. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is ofwel een activiteit, waarvoor in het omgevingsplan expliciet is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, ofwel een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan. Het gaat dus om een activiteit die niet toegelaten is op grond van het omgevingsplan en ook niet toegelaten kan worden met toepassing van de (binnenplanse) regels in het omgevingsplan.

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 5.1 lid 1 van de Omgevingswet biedt een algemene mogelijkheid om de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toch te verlenen, ook al is de activiteit in strijd met het omgevingsplan. Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De instructieregels van de rijksoverheid en van de provincie zijn ook van toepassing op het verlenen van de vergunning. Het voorliggende document bevat de motivering bij de BOPA.

Gefaseerde vergunningverlening voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De Omgevingswet biedt daarbij in de overgangsfase (tot 1 januari 2032) op basis van artikel 12.27a van het Bkl de mogelijkheid om de BOPA voor bijvoorbeeld bouw- en/of gebiedsontwikkelingen te faseren. Op basis van dit artikel kan een BOPA gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen voor navolgende activiteiten (zoals het bouwen), worden aangevraagd. De gefaseerde aanvraag maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen. Het is daarbij belangrijk om exact te formuleren om welke activiteiten het gaat.

In een gefaseerde omgevingsvergunning voor een BOPA kan dus eerst toestemming worden gegeven voor het afwijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bijvoorbeeld voor de precieze locatie van de ontwikkeling en voor de verschillende gebruiksactiviteiten in het besluitgebied, zoals het vastleggen van woningaantallen en differentiatie in type woningen. Daarnaast kan ook worden afgeweken van de maatvoering uit de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bijvoorbeeld door vast te leggen waar gebouwd gaat worden (bouwvlakken, bouwhoogte, bouwvolume).

Vervolgens kan op een later moment - bij een volgende vergunningaanvraag - alleen de beoordeling plaatsvinden op die onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere vergunning niet voorziet, zoals de beoordeling van de stedenbouwkundige-architectonische detaillering en de toets aan redelijke eisen van welstand c.q. het uiterlijk van bouwwerken. In de tweede fase zal wederom een vergunning moeten worden aangevraagd (BOPA tweede fase). Deze aanvraag wordt dan getoetst aan het geldende planologisch kader en neemt de eerder verleende eerste fase-BOPA in acht. Artikel 12.27a Bkl stelt dat *“bij de toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit”*, in dit geval dus de eerste fase-BOPA. Met andere woorden: activiteiten die in de tweede fase-BOPA worden aangevraagd en die niet in strijd zijn met de activiteiten waarvoor de eerste fase-BOPA verleend is, voldoen automatisch aan ETFAL.

Aanvullend wordt ook voor de stedenbouwkundig-architectonische al aangegeven aan welke eisen de bebouwing moet voldoen. De voorliggende motivering heeft betrekking op de BOPA eerste fase, waarin het afwijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt gemotiveerd. Voor de duidelijkheid wordt bij deze eerste fase-BOPA gewerkt met een kaart (zie bijlage 2), waarop is aangegeven waarvoor de eerste fase-BOPA-vergunning precies wordt verleend. In paragraaf 7.1 wordt dit nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Paragraaf 4.1 Rijksbeleid

Subparagraaf 4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

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

Relatie tot de ontwikkeling

Het ontwikkelen van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning op de locatie Lies Frankenweg 1 draagt vanwege de aard en omvang van het project niet rechtstreeks bij aan de nationale belangen. De ontwikkeling is hiermee ook niet in strijd. Wel draagt het ontwikkelen van woningen bij aan de het vergroten van de woningvoorraad en daarmee aan de landelijke woningbouwopgave. Omdat de nieuwbouwwoningen duurzaam en toekomstgericht worden ontwikkeld, draagt het derhalve bij aan de prioriteit voor sterke en gezonde regio's.

Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid

Subparagraaf 4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (POVI)

Op 31 januari 2024 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is;

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.

5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in (50) beleidskeuzes.

Het ontwikkelen van woningen aan de Lies Frankenweg 1 in Lansingerland sluit aan op de kernambitie 6: Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland met richtpunten waar rekening mee gehouden dient te worden.

Ondergrond

Het projectgebied is overwegend gelegen in een gebied dat is aangewezen als Veencomplex – oude zeeklei. Deze veengronden kennen een hoge waterstand en geringe draagkracht. Ook behoren tot het veencomplex voormalige plassen die zijn drooggemalen (droogmakerijen). De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van klei, moerig tot veen. Bij ontwikkelingen op deze veenondergrond gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen op een veenondergrond dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling;
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding en het beperken van de verzilting.

Cultuur- en natuurlandschappen

Conform de Kwaliteitskaart Cultuur- en natuurlandschappen is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangewezen als ‘Steden’. Voor dit gebied gelden geen specifieke richtpunten ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de cultuur- en natuurlandschappen.

Stedelijke occupatie

Het projectgebied is in de laag van Stedelijke occupatie aangewezen als ‘Steden en dorpen’. Berkel is ontstaan als ontginningsdorp. Rodenrijs is van oorsprong een lintdorp. Van oorsprong maken dorpen deel uit van de agrarische cultuurlandschappen. Door de verschillende condities van de ondergrond en de natuurlijke omgeving in combinatie met de ligging in de netwerken ontstond een pallet aan dorpen met eigen kenmerken, karakter en kwaliteit. Voor de dorpen gelden de volgende richtpunten voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de laag van stedelijke occupatie:

- Elk dorp bouwt voort op de eigen identiteit en op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap;
- Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de groen- en waterstructuren en recreatieve uitlopmogelijkheden in en rond het dorp;

- Ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.

Cultuurhistorie

Conform de Kwaliteitskaart Cultuurhistorie is het projectgebied gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'Steden'. Er zijn geen gebieden of elementen die zijn aangewezen als kroonjuweel, landgoed of historische molen. Voor dit gebied gelden geen specifieke richtpunten ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de cultuurhistorie.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning aan de Lies Frankenweg 1 in Berkel en Rodenrijs houdt voldoende rekening met de belangen uit de provinciale omgevingsvisie omdat het bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad. De toekomstige kavels worden uitgegeven aan de toekomstige kopers die een woning kunnen (laten) ontwikkelen die passend is in het gebied, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De overdracht van de kavels aan de eigenaren is pas nadat met een positief welstandsadvies vergunning is verleend op het bouwplan. In de kavelpaspoorten (zie stedenbouwkundig plan, bijlage 1 zijn voor wat betreft duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie eisen opgenomen. De belangrijkste eisen zijn tevens omschreven in paragraaf 7.1.

De bestaande molenplaats is van belangrijke cultuurhistorische waarden. Deze wordt daarom ook beschermd met een Archeologische Monumentenzorg-contour met een 1,5 meter-buffer. De openbare ruimte wordt ingericht passend bij deze cultuurhistorische waarden.

Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid

Subparagraaf 4.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland 1.0

De gemeente Lansingerland heeft op 4 november 2025 de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De visie is een actualisatie van de 1.0-versie en werkt als kompas voor het maken van verantwoorde keuzes in de fysieke leefomgeving. Met als resultaat een gezond, verbonden en vindingrijk Lansingerland in 2050.

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

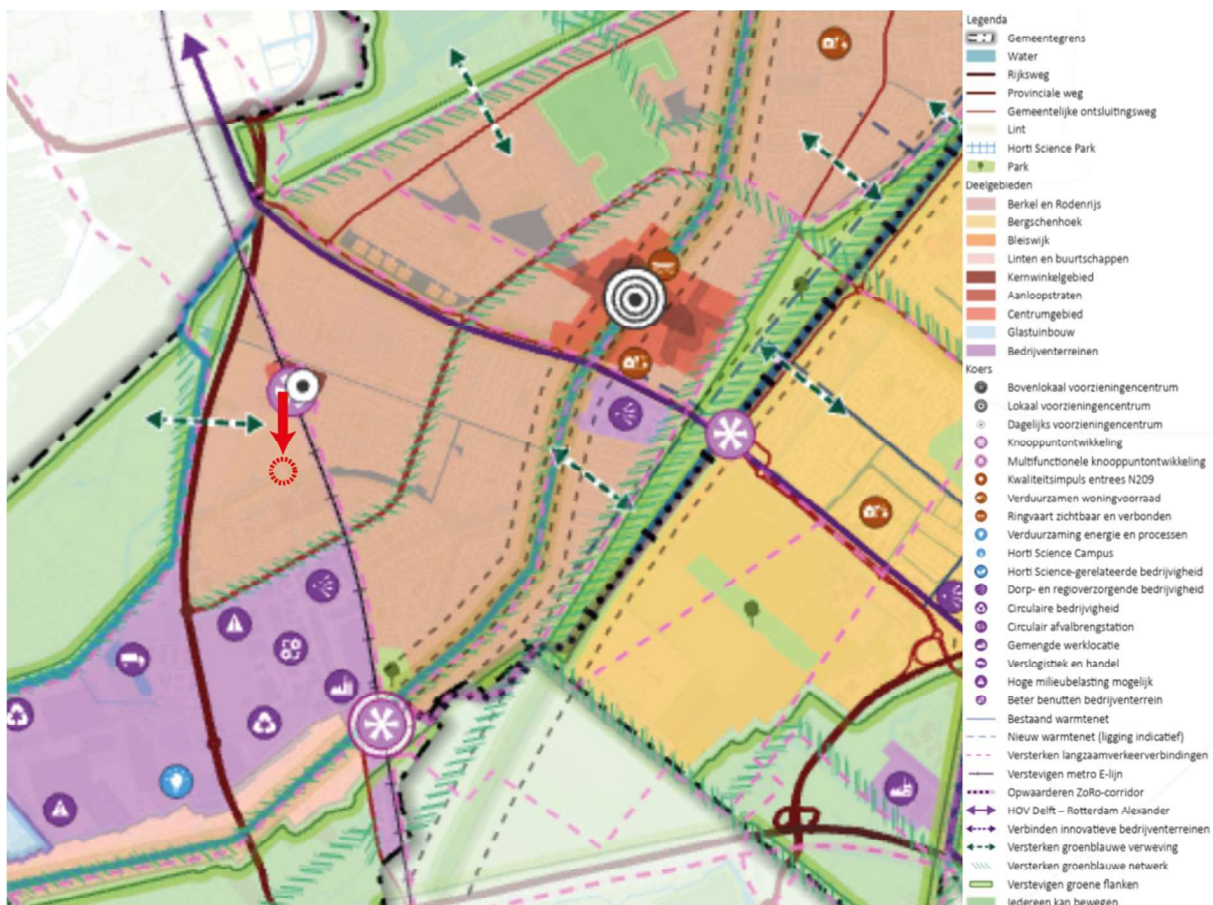
In de omgevingsvisie van Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

- Gezond samen leven:
 - o Bijdragen aan een vitale samenleving: focus leggen op de bestaanszekerheid, gezondheid en kansengelijkheid van onze inwoners en op de veiligheid en leefbaarheid van onze wijken.
 - o Stimuleren van een gezonde leefstijl in een passende omgeving.
 - o Ontwikkelen met karakter: voorzieningen realiseren passend bij onze identiteit.
- Verbonden in de metropool:

- o Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
- o Toekomstbestendige omgeving: de nabijheid van voorziening op loop- en fietsafstand. Nabijheid is het ordenend principe.
- o Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen en creëren van sterke *ruimtelijke structuren en ruime groengebieden*.
- Vindingrijk en ondernemend:
 - o Home of Horti Science: gemeente Lansingerland als Home of Horti Science.
 - o Brede welvaart: ruimte bieden aan bedrijven die lokaal bijdragen aan brede welvaart.
 - o Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
 - o Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.
 - o Schaarse ruimte: bestaande ruimte wordt innovatief en toekomstbestendig ingezet.

Relatie tot de ontwikkeling

Het besluitgebied is volgens de omgevingsvisie kaart gelegen in het deelgebied Berkel en Rodenrijs. (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: Uitsnede omgevingsvisiekaart Lansingerland 2.0 (het besluitgebied is rood omcirkeld).

Gezond samen leven

De woningen, als onderdeel van Westpolder/Bolwerk dragen bij aan de uitgangspunten van Gezond samen leven, doordat de woningen passend bij het karakter van de woonwijk worden ontwikkeld. Tevens ondersteunt de groene en toegankelijke inrichting van de openbare ruimte een gezonde levensstijl, die bewoners uitnodigt om te wandelen, fietsen, te ontmoeten en daarmee bij te dragen aan de veiligheid en leefbaarheid. Daarmee versterkt de ontwikkeling een vitale samenleving die een gezonde levensstijl, bestaanszekerheid en kansengelijkheid centraal stelt.

Verbonden in de metropool

De woningen aan de Lies Frankenweg 1 in de wijk Westpolder/Bolwerk zijn gelegen in een groene omgeving waar inwoners prettig kunnen verblijven, wandelen en fietsen. De openbare ruimte is ingericht op het maken van “ommetjes” in een groene omgeving. Het nabijgelegen bus- en metrostation Berkel Westpolder is met de fiets en voet gemakkelijk bereikbaar. Via dit station is Berkel en Rodenrijs verbonden met Rotterdam en Den Haag, waardoor het gebruik van duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd. Daarnaast bevinden de woningen zich in een toekomstbestendige omgeving, doordat het Gouden Hart met diverse voorzieningen nabij is. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een goed bereikbare en toekomstbestendige, duurzame leefomgeving, conform de omgevingsvisie.

Vindingrijk en ondernemend

Specifiek is in de omgevingsvisie voor de locatie aan de Lies Frankenweg 1 niet iets opgenomen dat een relatie heeft met de ambities omtrent (duurzaam) ondernemerschap of brede welvaart.

Gebiedsgerichte uitwerking

In de gebiedsgerichte uitwerking is het besluitgebied gelegen in de woonomgeving van Berkel en Rodenrijs. Dit gebied kenmerkt zich als rustige, ruime woonomgeving in moderne, aantrekkelijke wijken met aanwezige groenstructuren. De focus van de woningbouwopgave ligt hier in eerste instantie binnen de bestaande ontwikkellocaties. De ontwikkeling van vier vrijstaande woningen past daarmee in de woonomgeving zoals de omgevingsvisie beschrijft.

Subparagraaf 4.3.2 Programma's

Gemeenten kunnen strategisch beleid uit de omgevingsvisie verder uitwerken of operationaliseren via programma's. Programma's kunnen gebiedsgericht en thematisch ingezet worden en gericht zijn op verschillende schaalniveaus. Binnen de Omgevingswet zijn er vier verschillende soort programma's, elk met eigen kenmerken. Het is goed om zo vroeg mogelijk te bedenken welke programma's logisch zijn. Bijvoorbeeld programma's die passend bij de pijlers of deelgebieden in de omgevingsvisie.

De gemeente start met het werken met opgavegerichte programma's op basis van de thema's uit de omgevingsvisie. Het opstellen van deze programma's is nog in ontwikkeling. Op dit moment zijn nog geen programma's vastgesteld.

Relatie tot de ontwikkeling

Omdat er nog geen programma's zijn vastgesteld is er ten aanzien van de programma's geen toetsing in relatie tot het planvoornemen mogelijk.

Subparagraaf 4.3.3. Woonvisie 2021-2025: een plek voor iedereen

In juli 2021 heeft de gemeente Lansingerland haar woonvisie vastgesteld. De gemeente wil voor iedere inwoner een plek creëren, maar ziet dat het huidige woningaanbod niet aansluit op de veranderingen die in de gemeente spelen. Er is grote behoefte aan betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en de vraag naar eengezinswoningen is erg hoog. Hierom heeft de gemeente voor de woonvisie drie pijlers opgesteld:

Een plek voor iedereen

Dit houdt in dat 50% van de nieuwbouw in de gemeente betaalbaar is. De nieuwbouw focust zich op een betaalbaar en gevarieerd woningaanbod bestaande uit sociale huur en betaalbare koopwoningen. Tot aan 2040 worden er 12.000 woningen gebouwd op grote en kleine ontwikkellocaties. In Berkel en Rodenrijs zijn grondgebonden woningen in het groen het uitgangspunt, waarnaar ook een aanzienlijke behoefte is.

Fijn en toekomstig wonen

Het is van belang dat Lansingerland sterke woonmilieus behoudt en ontwikkelt waarbij aandacht is voor de groenblauwe omgeving en ruimte om in een veilige en gezonde omgeving te ontmoeten en bewegen. Bij nieuwe ontwikkelingen is er aandacht voor de aanwezigheid van water, groen en openbare ruimte in de wijk, aangepast op de bestaande kwaliteiten en kenmerken van het gebied.

Wonen in verbondenheid

De gemeente Lansingerland werkt in nauwe verbondenheid samen met diverse belanghebbenden om te zorgen dat het in Lansingerland fijn en bereikbaar wonen in een krachtige samenleving is, zowel nu als in de toekomst. Dit doet de gemeente samen met haar inwoners en stakeholders zoals de woningcorporaties, huurdersvereniging, buurgemeenten, regio, provincie, Rijk, zorgpartijen en ontwikkelaars en ondernemers en bouwers. Samen werken aan de woonopgave in samenhang met andere thema's zoals economie, mobiliteit en de sociale- en fysieke leefomgeving.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling van het perceel Lies Frankeweg 1 is gelegen in de wijk Westpolder/Bolwerk in Berkel en Rodenrijs. Deze wijk richt zich op het verder groeien als stedelijke eenheid zonder het dorpse karakter te verliezen. Het ontwikkelen van in totaal vier vrijstaande woningen draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad. Er is voor gekozen geen sociale woningen en/of gestapelde woningen te bouwen, waardoor de cultuurhistorische waarden van het gebied worden beschermd. De openbare ruimte en de voormalige molenplaats worden groen en klimaatadaptief ingericht. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de belangen uit de woonvisie.

Subparagraaf 4.3.4 Uitvoeringsagenda Woonvisie 2021-2025

De uitvoeringsagenda (24 februari 2022) is onderdeel van de Woonvisie 2021-2025 en brengt op een overzichtelijke manier de diverse uitvoeringsmaatregelen uit de woonvisie bij elkaar. De hoofdzaak in deze agenda is starten met het realiseren van circa 12.000 woningen in Lansingerland met als doel het creëren van een toekomstbestendige gemeente, waar plek is voor iedereen.

In de uitvoeringsagenda staan voor de drie pijlers, zoals eerder genoemd in woonvisie maatregelen in overzichtelijke schema's opgesteld t.a.v. de woningbouwontwikkelingen, doorstroming,

betaalbaarheid, kwalitatieve woonmilieus en wonen in verbondenheid. Hieraan is thematisch het beleid, activiteit of project, het tijdspad van de uitvoering en de prioritering verbonden.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning aan de Lies Frankenweg 1 draagt bij aan de uitvoeringsagenda door de woningvoorraad te vergroten en bij te dragen aan de vraag naar grondgebonden woningen binnen het dorp Berkel en Rodenrijs.

Subparagraaf 4.3.5 Welstandsnota 2012

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

Relatie tot de ontwikkeling

Voorliggend document voorziet in de motivering voor de eerste fase-BOPA, waarin het planologisch basisbesluit wordt genomen. Ten aanzien van welstand zijn in de gebiedsuitwerking kavelpaspoorten opgenomen. Deze kavelpaspoorten zijn concreet omschreven naar welke activiteiten met deze eerste fase-BOPA worden toegestaan (zie paragraaf 7.1). Er wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dit betekent dat de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit uit de gebiedsuitwerking van toepassing zijn. Hieronder een samenvatting van de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijlage 1.

Ensemble

- De woningen vormen samen één ensemble;
- De vaste nokrichting is gerelateerd aan de voormalige molenaarswoning en oriëntatie van de bestaande bebouwing;
- De hoofdgebouwen hebben een eenduidig volume en hoofdropzet;
- Bijgebouwen zijn qua maatvoering en volume ondergeschikt aan hoofdgebouwen en dienen de ensemble werking niet te verstoren.

Massa en vorm

- De molenaarswoning is een reconstructie van het historische bouwwerk;
- De molenaarswoning kan worden uitgebreid aan de westzijde. Deze uitbreiding mag pas benut worden als de molenaarswoning gereconstrueerd is en het bouwvlak daarvoor volledig is bebouwd;
- Het historische beeld van de molenaarswoning, bestaande uit onder andere de gevelopeningen en detailleringen, wordt gehandhaafd;
- De dakhelling bedraagt 45 graden;
- Terrassen worden mee ontworpen bij de woningen en bevinden zich direct bij de woning;

- Er wordt per woning minimaal aan- en bijgebouwd en deze bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning.

Materialisatie en detaillering

- De toegevoegde woningen zijn hedendaags vormgegeven met een verwijzing naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing en oorspronkelijke bebouwing rond een molen;
- De woningen worden van natuurlijke en duurzame materialen gebouwd;
- Toepassing van kunststof gevelmateriaal is niet toegestaan;
- De woningen krijgen een verholten goot;
- De gevels hebben een samenhangende gevelindeling zonder overheersende gevelopeningen;
- Het kleurgebruik kenmerkt zich door dekkende kleuren zoals bijvoorbeeld het kleurenpalet (zie bijlage 1, p. 49 uit de gebiedsvisie) en hebben een onderlinge samenhang in het ensemble.

Erfafscheidingen

- Rasterwerken of muurtjes zijn niet toegestaan;
- De erfafscheidingen zijn aangeplant met een haag van 1 m hoog;
- Langs het water zijn erfafscheidingen niet toegestaan.

Paragraaf 4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van drie woningen en sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning aan de Lies Frankenweg 1 is in lijn met het voorgenoemde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Lansingerland. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de woningbouwvoorraad en voldoet aan de kwalitatieve ambities. Om de rijks-, provinciale- en gemeentelijke belangen te bevorderen en te beschermen zijn de activiteiten die met deze BOPA-vergunning worden toegestaan nauwkeurig en gedetailleerd omschreven in paragraaf 7.1. Zo is duidelijk voor welke onderdelen de gemeente bij de beoordeling van de opvolgende aanvraag om BOPA (BOPA tweede fase) simpelweg mag verwijzen naar de BOPA eerste fase.

Hoofdstuk 5 Juridische kaders

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

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

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

Paragraaf 5.1 Juridische kaders Rijk

Subparagraaf 5.1.1 Omgevingswet

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

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

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

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor de ontwikkeling aan de Lies Frankenweg 1 en welke daarvan betrokken moeten worden bij de aanvraag.

Subparagraaf 5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving

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

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

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

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

Subparagraaf 5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

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

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

De technische bouwactiviteit

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

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

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

Vergunningvrij bouwen

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

Subparagraaf 5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn.
5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Omgevings)veiligheid.
5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en waterveiligheid.
5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit, geur.

5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed en werelderfgoed.
5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen.
5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen.
5.1.7a	Gebruik van bouwwerken	Aanwijzing van woningbouwcategorieën.
5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.
5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur, rijkswegen en lokale spoorwegen, Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool onder voorwaarden, bebouwingscontouren jacht en houtkap.
5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

Subparagraaf 5.1.5 Omgevingsbesluit

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

Subparagraaf 5.1.6 Rijksvoorbeschermingsregels

Het Rijk heeft voorbescherming geboden aan het oprichten van Hyperscala datacentra. Deze regels zijn inmiddels vertaald in het Bkl.

Relatie met de ontwikkeling

In hoofdstuk 6 worden de verschillende omgevingsaspecten uiteengezet. In dat hoofdstuk is per omgevingsaspect te aangetoond hoe invulling is gegeven aan bovenstaande instructieregels en waar

nodig de koppeling met de andere AMvB's. Voor dit projectgebied zijn in het bijzonder de volgende instructieregels relevant:

- Paragraaf 5.1.2 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het waarborgen van de veiligheid. In paragraaf 6.5 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl ten aanzien van (omgevings)veiligheid;
- Paragraaf 5.1.3 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het beschermen van waterbelangen. In paragraaf 6.22 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Bkl ten aanzien van de bescherming van waterbelangen;
- Paragraaf 5.1.4 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het beschermen van de gezondheid en het milieu. In hoofdstuk 6 wordt in verschillende paragrafen ingegaan op de afzonderlijke gezondheids- en milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Hierin wordt ook de relatie tot de instructieregels van het Bkl betrokken;
- Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 6.12 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het beschermen van cultureel erfgoed. In paragraaf 6.3 wordt toegelicht dat aan deze instructieregels wordt voldaan;
- Paragraaf 5.1.8 van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen voor het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In paragraaf 6.17 wordt toegelicht dat aan deze instructieregels wordt voldaan.

Met de ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning aan de Lies Frankenweg 1 worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de juridische kaders van het Rijk.

Paragraaf 5.2 Juridische kaders provincie

Subparagraaf 5.2.1 Zuid-Hollandse omgevingsverordening (ZHOV)

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	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, veiligheidszoning 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 bij een ontwikkeling van meer dan 12 woningen.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen bestaande winkelconcentratie en uitzonderingen.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden
7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling.
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden.
7.3.13	Boom- en sierteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten.
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed.

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

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

Relatie met de ontwikkeling

In hoofdstuk 6 worden de verschillende omgevingsaspecten uiteengezet. In dat hoofdstuk is per omgevingsaspect te aangetoond hoe invulling is gegeven aan bovenstaande instructieregels. Voor dit projectgebied zijn in het bijzonder de volgende instructieregels relevant:

- Paragraaf 7.3.2 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het waarborgen van de veiligheid. In paragraaf 6.5 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de instructieregels ten aanzien van (omgevings)veiligheid;
- Paragraaf 7.3.4 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het beschermen van waterbelangen. In paragraaf 6.22 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan de instructieregels ten aanzien van de bescherming van waterbelangen;
- Paragraaf 7.3.5 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het beschermen van de grondwater- en bodemkwaliteit. In paragraaf 6.2 wordt toegelicht dat wordt voldaan aan deze instructieregels.
- Paragraaf 7.3.6a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het toekomstbestendig bouwen van woningen. Daarbij speelt in het bijzonder klimaatadaptatie een rol. In paragraaf 6.11 wordt hier uitgebreid op ingegaan en wordt de relatie tot deze instructieregels besproken.

Subparagraaf 5.2.2 Provinciale voorbeschermingsregels

Provinciale voorbeschermingsregels zijn tijdelijke regels die door de provincie kunnen worden vastgesteld ter bescherming van provinciale belangen, voorafgaand aan de inwerkingtreding van een omgevingsverordening of omgevingsvisie.

Relatie met de ontwikkeling

In het kader van het projectvoornemen zijn geen provinciale voorbeschermingsregels van toepassing.

Paragraaf 5.3 Juridische kaders gemeente*Subparagraaf 5.3.1 Verordeningen*

Voor de voorgenomen ontwikkeling gelden geen specifieke regels uit de gemeentelijke verordeningen waaraan de ontwikkeling moet worden getoetst.

Paragraaf 5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling houdt rekening met de juridische kaders die op verschillende overheidsniveaus zijn gesteld. Voor verschillende onderdelen wordt in hoofdstuk 6 verder ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. Indien op basis van de milieuaspecten maatregelen dienen te worden getroffen, worden deze opgenomen als vergunningvoorschrift bij het planologisch besluit.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

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

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

Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling

Subparagraaf 6.1.1 Kaders

Juridische kaders

Op Europees niveau is vastgelegd dat projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, worden onderzocht op hun gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (m.e.r.-richtlijn). Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een project in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt de milieueffectrapportage ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie van omwonenden bij de totstandkoming van het besluit.

Voor een reeks van projecten is bepaald dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt, voordat toestemming wordt gegeven het project uit te voeren. Voor een andere reeks van projecten moet worden onderzocht of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De woningbouwontwikkeling valt onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om een Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Op basis van artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling aanzienlijke effecten heeft op het milieu. Omdat de activiteit wonen op deze locatie al is toegestaan, zullen de mogelijke effecten op het milieu vooral relevant zijn tijdens de aanlegfase van het plan. Gezien de aard en omvang van het project geldt daarom geen project-m.e.r.-plicht. In de volgende paragraaf vindt de m.e.r.-beoordeling plaats waarbij de milieueffecten worden samengevat.

Subparagraaf 6.1.2 Toetsing

Kenmerken van het project

De ontwikkeling ziet op de realisatie van vier woningen, bestaande uit vrijstaande woningen. Eén van deze woningen is de bestaande molenaarswoning die gereconstrueerd wordt. De woningen zijn gelegen aan het water en rondom de cultuurhistorisch waardevolle voormalige molenplaats.

Kenmerken van de effecten en relevante gebieden

Cumulatie met andere projecten

Voorgenomen ontwikkeling staat planologisch en beleidsmatig los van werkzaamheden, plannen en ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden ten behoeve van de woonwijk Westpolder/Bolwerk. Er wordt hierom dan ook geen cumulatie verwacht met andere ontwikkelingen in de directe nabijheid.

Effecten op gebieden

De effecten die optreden zijn lokaal en beperkt van aard. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de natuurlijke kenmerken en kwetsbaarheid van het gebied of omliggend gebieden. Het projectgebied is gelegen in het bebouwd gebied van Berkel en Rodenrijs, namelijk in de wijk Westpolder/Bolwerk. Zogenaamde gevoelige gebieden, zoals benoemd in bijlage III van de mer-richtlijn, komen niet in de directe nabijheid van de projectlocatie voor.

Gelet op de aard en omvang van het project zijn er daarnaast geen bijzondere effecten te verwachten voor wat betreft het risico op zware ongevallen en/of rampen (waaronder rampen door klimaatverandering) of risico's voor de menselijke gezondheid.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste resultaten met betrekking tot de milieuaspecten samengevat.

Bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek is vastgesteld dat de bodem ter plaatse van het besluitgebied verontreinigd is. Saneringsmaatregelen zijn noodzakelijk voorafgaand aan de bouw van de woningen. Ook dient er een Veiligheids- en Gezondheidsplan te worden opgesteld vanwege de aanwezigheid van asbest. Nadat de maatregelen zijn getroffen is de bodemkwaliteit geschikt voor het bouwen en de ingebruikname van woningen.

Geluid door activiteiten

Woningen zijn geluidgevoelig door geluid door activiteiten. Er vinden geen activiteiten plaats die leiden tot een belemmering op de toekomstige woningen. Met de ontwikkeling van woningen worden geen geluidgevoelige activiteiten toegestaan.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De woningen zijn gelegen in het geluidsaandachtsgebied van enkele gemeentewegen en een spoorweg. De woningen zijn niet gelegen in het geluidsaandachtsgebied van provinciale wegen, maar de dichtstbijzijnde is wel meegenomen in het akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat de standaardwaarden voor de provinciale weg, gemeentewegen en de spoorweg niet worden overschreden. Verder is geen sprake van significante (indirecte) akoestische effecten. De woningen

zijn niet gelegen binnen een geluidsaandachtsgebied voor industrieterreinen en die zijn daarom niet in het onderzoek betrokken.

Geur

Woningen zijn geurgevoelige objecten. Het besluitgebied is gelegen in een gebied met een zeer lage geurbelasting. Ook worden geen activiteiten toegestaan die geurgevoelig zijn.

Luchtkwaliteit

Het projectgebied ligt niet in een luchtkwaliteitsaandachtsgebied en de ontwikkeling van in totaal vier woningen draagt 'niet in betekende mate' bij aan stikstof- en fijnstofconcentraties. De luchtkwaliteitswaarden blijven ruim onder de wettelijke normen.

Natuur: Soortenbescherming

Op basis van onderzoek kunnen in het projectgebied verblijfplaatsen voor de huismus, steenuil, vleermuizen en rugstreeppad worden uitgesloten. Er worden geen significante effecten op flora en fauna verwacht. Wel gelden de specifieke zorgplicht en voorzorgsmaatregelen.

Natuur: Gebiedsbescherming

De ontwikkeling leidt tijdens de aanlegfase en in de gebruiksfase niet tot een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ook is er geen aantasting van beschermd natuurgebied zoals het Natuurnetwerk Nederland. Er is geen sprake van afname van natuurwaarden.

Water

Het projectgebied ligt in een nieuwbouwwijk met diverse singels. Er komt een gescheiden rioleringsstelsel voor droogweer- en hemelwaterafvoer, waarbij hemelwater rechtstreeks wordt afgevoerd op open water. De toekomstige ontsluiting vindt plaats over een dam met duiker, waarvoor een watervergunning vereist is. Deze is op 18 september 2025 verleend. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor waterhuishouding, waterkwaliteit of veiligheid.

Subparagraaf 6.1.3 Conclusie

Op basis van de m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De ontwikkeling van vier woningen betreft een kleinschalig stedelijk project in bebouwd gebied, zonder cumulatie met andere projecten.

Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat eventuele milieueffecten grotendeels tijdelijk zijn, beperkt blijven tot de aanlegfase en geen significante negatieve effecten veroorzaken, mits de voorgeschreven maatregelen worden getroffen. Voor bodem is voorafgaand aan de bouw sanering vereist, waarna het terrein geschikt is voor woningbouw. Voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur en waterhuishouding worden geen nadelige gevolgen uitgesloten. Ook worden geen significante effecten op natuurwaarden of beschermde gebieden voorzien.

Gelet op de aard, omvang en ligging van het project bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het project is niet m.e.r.-plichtig en een verdere m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Paragraaf 6.2 Bodem

Subparagraaf 6.2.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Besluit activiteiten leefomgeving

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

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

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

Subparagraaf 6.2.2 Toetsing

Verkennd bodemonderzoek 2021

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is door Grondslag BV in 2021 een verkennd bodemonderzoek inclusief asbest ter plaatse van de Lies Frankenweg 1 uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 3. Onderstaand worden de belangrijkste uitkomsten samengevat.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de kleiige en venige grond verontreinigd is met zware metalen, PAK en plaatselijk PCB. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd met barium. Deze verhogingen vormen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Hierbij gaat het nadrukkelijk om de aard, ernst en omvang ter plaatse van boring 04, 08 en 11. Derhalve is de kleiige en venige grond niet toepasbaar in oppervlaktewater. Het zintuigelijk schone veen is toepasbaar in regionale- en rijkswateren.

Uit asbestonderzoek is gebleken dat ter plaatse van een aantal boorgaten asbest is aangetroffen die de interventiewaarde overschrijdt. Ook is op het maaiveld en in de druppelzone van het dak van de woning asbestverdacht materiaal aangetroffen. Nader asbestonderzoek is daarom benodigd, zodat het definitieve asbestgehalte wordt bepaald is daarom benodigd.

Nader onderzoek 2024

Grondslag BV heeft op basis van de resultaten van het verkennd bodemonderzoek in 2024 het nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hierbij is de omvang en diepte van de aangetroffen verontreinigingen bepaald en zijn de eventuele risico's van de aanwezige verontreinigingen vastgesteld. Ook is nader onderzoek naar asbest uitgevoerd, om het gemiddelde asbestgehalte ter plaatse van de verdachte deellocaties te bepalen. Onderstaand worden de belangrijkste uitkomsten samengevat.

De omvang naar de sterke verontreinigingen is in kaart gebracht. Deze overschrijden de toelaatbare bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om sanerende maatregelen te treffen. Afhankelijk van de omvang, diepte en afvoer van de werkzaamheden kan een vergunning of melding benodigd zijn.

Voor asbest wordt verwacht dat de gemeten gehalten voor werkzaamheden in de bodem de veiligheidsklasse 'zwart, niet vluchtig' van toepassing is. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden de veiligheidsklasse en eventuele maatregelen te laten uitwerken door een veiligheidskundige in een Veiligheids- en Gezondheidsplan. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem wordt het saneren van de bodem in twee fases uitgevoerd. Fase 1 wordt uitgevoerd volgens artikel 4.1242 van het Bal, waarbij de verontreinigingen tot klasse Industrie uit de grond worden verwijderd. In fase 2 van de sanering wordt volgens artikel 4.1241 van

het Bal een afdeklaag aangebracht die blootstelling van mensen aan verontreiniging op of in de bodem voorkomt. De afdeklaag bestaat in dit geval uit een laag grond met een minimale dikte van 1,0 meter en een kwaliteit die minimaal voldoet aan klasse Wonen. Fase 1 van de sanering (verwijderen tot klasse Industrie) is uitgevoerd (zie bijlage 18). Fase 2, het aanbrengen van de leeflaag wordt nog aangebracht in combinatie met de voorbelasting. Nadat fase 2 is afgerond vindt de definitieve beoordeling plaats en kan akkoord gegeven worden.

Subparagraaf 6.2.3 Conclusie

Het saneren van de bodem is noodzakelijk om werkzaamheden in de bodem te verrichten. De vergunningplicht voor het bouwen van de nieuwe woningen en de beoordelingsregels op bodemkwaliteit staan in hoofdstuk 22 van het gemeentelijke omgevingsplan (de bruidsschat) en blijven gelden. Op die manier is verzekerd dat aan de instructieregels wordt voldaan. Bij de tweede fase-BOPA wordt dit dus nogmaals beoordeeld. Verder geldt dat de gemeente Lansingerland verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden. Naderhand kunnen de gronden uitgegeven worden. Na het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden is er sprake van een bodemkwaliteit die geschikt is voor de toekomstige functies. Derhalve voert het aspect 'bodem' geen belemmering voor het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie

Subparagraaf 6.3.1 Kaders

Beleidskaders

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Te veel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Bij de herziening is ook aandacht geweest voor (voormalige) molens. Op de locatie Lies Frankeweg 1 ligt sindsdien, naast de twee bestaande beschermingszones die in het tijdelijk omgevingsplan zijn opgenomen, ook een beschermingszone met vrijstelling 100 m²/30cm -mv ter bescherming van de voormalige molen. Op basis van deze geactualiseerde nota en beleidskaart kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

Nota Cultuurhistorie Plus

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld.

Juridische kaders

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Provinciale omgevingsverordening

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

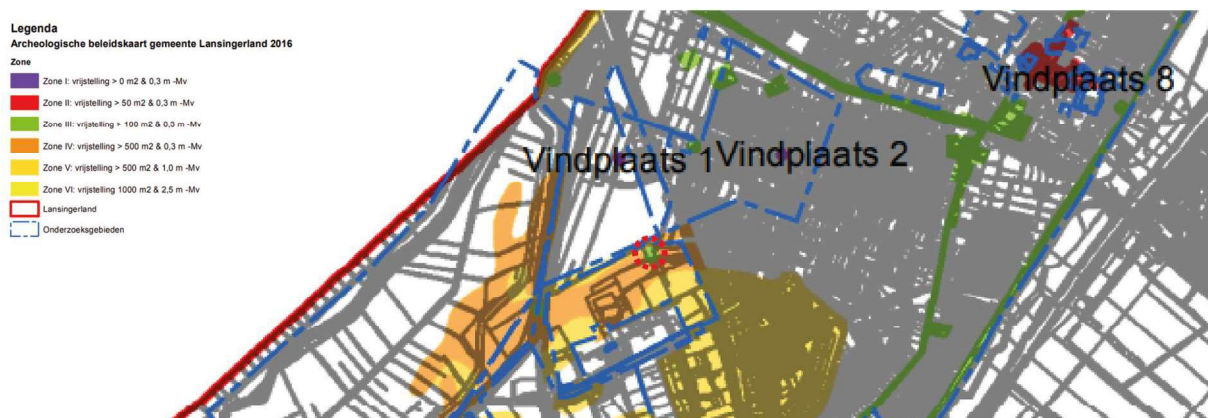
Subparagraaf 6.3.2 Toetsing

Het besluitgebied is overwegend gelegen in een gebied dat volgens de provincie Zuid-Holland is gekenmerkt als gebied met geen tot lage trefkans op archeologische sporen (zie afbeelding 6.1). Daarmee is § 7.3.18 van de provinciale omgevingsverordening niet van toepassing op het besluitgebied. Er is een molenplaats met ondergronds de resten van de rond 1930 afgebroken molen en overkluizing en een molenaarswoning aanwezig. Deze zijn niet aangewezen als molenbiotoop of rijks- of gemeentelijk monument en hebben dus niet die mate van bescherming. Wel is de molenaarswoning aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol object' in de Nota Cultuurhistorie Plus. De cultuurhistorische waarde van de molenaarswoning is onderzocht. Ook is nader archeologisch onderzoek gedaan met proefboringen en -sleuven ter plaatse van het molenfundament, zie hieronder.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische waarden- en beleidskaart provincie Zuid-Holland (het besluitgebied is globaal zwart omcirkeld).

Volgens de archeologische beleidskaart Lansingerland (2016) ligt het besluitgebied in zone III, IV en V (zie afbeelding 6.2).



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016 (het besluitgebied is globaal rood omcirkeld).

Op basis van de dubbelbestemmingen uit het omgevingsplan 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn geen werkzaamheden toegestaan vanaf een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm respectievelijk 1 m beneden het maaiveld. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en). De genoemde afwijking kan worden verleend als wordt aangetoond dat bouwwerken onder andere geen afbreuk doen aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied en advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologische deskundige. Om dit aan te kunnen tonen is onderzoek nodig. Op basis van het huidige onderzoek (zie hieronder en bijlage 7) zijn binnen het besluitgebied geen behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen, behoudens ter plaatse van de op de kaart (bijlage 2) opgenomen AMZ-contour. Met deze eerste fase-BOPA wordt toestemming gegeven voor alle (bouw)werkzaamheden, behoudens die binnen de AMZ-contour, omdat is aangetoond dat er geen archeologische maatregelen meer

hoeven te worden getroffen. Het is daarom niet nodig om in de tweede fase-BOPA opnieuw of nogmaals archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

Archeologisch en cultuurhistorisch vooronderzoek 29-6-2023

Door Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie is in 2023 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen en veldverkenning uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 7. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat de bevindingen geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek naar de archeologische vindplaats uit de periodes van voor de inpoldering. Wel zijn nog resten van de voormalige molen in de ondergrond aanwezig, waarvoor wordt geadviseerd deze bij het uitvoeren van werkzaamheden niet te verstoren. Indien dit niet mogelijk is, wordt het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Een deel van de molenaarswoning bezit een zeer hoge cultuurhistorische waarde, met name vanwege de ouderdom en uniciteit. Ook de erfgrans en enkele oude bomen zijn van grote waarde, aangezien zij het laatste overblijfsel vormen van het historische waterbeheer in de Westpolder. Hoewel de landschappelijke herkenbaarheid door de demping is verminderd, blijft deze nog steeds op een redelijk hoog niveau. Geadviseerd wordt de molenaarswoning, het molenrestant en de oude bomen te behouden en waar nodig te restaureren. Echter, nu de sloop van de molenaarswoning onvermijdelijk is gebleken, dienen de elementen van de molenaarswoning volledig te worden gedocumenteerd. Deze worden als inspiratiebron gebruikt bij de inrichting van het openbaar gebied. Het molenrestant wordt in situ behouden.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek 12-12-2024

Door Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie is in 2024 een veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (bijlage 8). Met het onderzoek is gecontroleerd of er archeologische waardevolle resten aanwezig zijn. Op basis van eerder onderzoek is een verwachtingsmodel opgesteld waaraan is getoetst. Specifiek voor dit onderzoek dienen de proefsleuven voor het betrouwbaar lokaliseren van de molenstomp.

Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat binnen het projectgebied resten van de overkluizing van de voor- en achterwaterloop aanwezig zijn, de opvulling van de waterloop en vermoedelijk de fundering van de molenstomp. Op basis van de resultaten en waardering van de vindplaats wordt geadviseerd de vindplaats te behouden. Het gaat hier om de standplaats van de binnenmolen met inbegrip van het iets opgehoogd molenplatform. Daarom krijgt de vindplaats een Archeologische Monumentenzorg-contour (AMZ-contour).

Archeologische begeleiding van de sanering

Uit de bovenstaande onderzoeken is gebleken dat het projectgebied een molenerf is. De fundering van deze molen is nog aanwezig in de bodem. Hetzelfde geldt voor de overkluisde watergangen die onder de molen doorliepen. Bij de herontwikkeling zullen deze in situ behouden blijven, maar voor de herontwikkeling is het terrein ook gesaneerd. Om de exacte locatie van de resterende molenfundering te bepalen, is de sanering onder archeologische begeleiding uitgevoerd en is een aanvullende proefsleuf aangelegd om de locatie van de molen beter te bepalen (bijlage 22). Tijdens het onderzoek is de rest van de westelijke watergang in kaart gebracht, net zoals de noordzijde van de molenfundering. De top van de muurresten is aangetroffen tussen 3,8 en 4,0 m -NAP. Op basis daarvan

zijn de exacte AMZ-contour en de peilen in het gebied vastgelegd en is de verkaveling nog iets gewijzigd.

Nota Cultuurhistorie Plus

Tevens is het pand, bekend als molenaarswoning (aan de toenmalige Westpolder 2), opgenomen in de Nota Cultuurhistorie Plus (2012) waarin het is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object. In het kader van welstand en cultuurhistorie moeten ruimtelijke kenmerken en betekenis van cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden worden. Echter, nu de sloop van de molenaarswoning onvermijdelijk is gebleken, worden de IJsselsteentjes van de molenaarswoning gebruikt bij de inrichting van het openbaar gebied. Daarnaast dienen de kenmerken van de voormalige molenaarswoning bij herbouw te worden overgenomen. Dit is ook als vergunningvoorschrift voor de herbouw van de molenaarswoning opgenomen. Er is dus sprake van indirecte bescherming van de molenaarswoning. Verder wordt ook de op het perceel aanwezige molenfundering als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Het molenrestant wordt in situ behouden met het toevoegen van een AMZ-contour.

Onderzoek naar aangekocht onroerend goed 19-4-2023

Door Sweco is in 2023 onderzoek uitgevoerd naar de bouwkwaliteit en juridische status ten aanzien van cultuurhistorische van het bouwwerk aan de Lies Frankenweg 1 (bijlage 5). Er heeft een bouwkundig, installatietechnisch en constructieve opname plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de technische staat van het pand slecht is en een deel van het pand als onbewoonbaar moet worden verklaard.

Bouwhistorische verkenning Molenhuis boerderij 12-8-24

In 2024 is door BAAC BV een bouwhistorische verkenning (bijlage 6) naar de bouwwerken ter plaatse van de molenplaats aan de Lies Frankenweg 1. Uit de verkenning is gebleken dat de molenaarswoning cultuurhistorisch betekenisvol is voor Berkel en Rodenrijs, omdat hier anderhalve eeuw lang een poldermolen heeft gestaan. Van het molenhuis resteert nog enige substantie. Echter vormen de aangetroffen restanten geen geheel meer, doordat er verbouwingen hebben plaatsgevonden. Het pand is niet gelegen binnen beschermd dorpsgezicht. De monumentwaarde is op basis van waardestellingen in de verkenning beoordeeld, maar geeft geen aanleiding tot besluitvorming voor het wel of niet behouden van het bouwwerk.

Rapport hergebruik materialen 29 april 2025

Van Hemert Bouw-Historie heeft in 2025 een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden van hergebruik van materialen van de molenaarswoning. Het rapport is toegevoegd als bijlage 9. Aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek is ter plaatse een onderzoek uitgevoerd naar deze materialen. Hierbij is met name gekeken of deze bij sloop zonder schade verwijderd kunnen worden en in welke staat deze nu verkeren. In totaal zijn vijf soorten materialen geschikt voor hergebruik:

Er zijn zes soorten materialen her te gebruiken:

- De IJsselstenen van bouwdeel 1;
- De dakpannen van bouwdeel 1 en 2;
- De twee steektrappen in bouwdeel 1;
- De balklagen en een deel van de vloerdelen daarop in bouwdeel 1;
- De spanten van bouwdeel 1;
- Het kozijn in de topgevel van bouwdeel 2;

Voor alle materialen geldt dat het behouden van bouwsporen en gelaagdheid van groot belang is, juist omdat hierin de waarde ligt. Daarom is aanbevolen de materialen her te gebruiken in de molenaarswoning³.

Subparagraaf 6.3.3 Conclusie

De diverse onderzoeken en de sloop van de molenaarswoning hebben geleid tot een nadere, gedetailleerde omschrijving van de toegelaten activiteiten in deze eerste fase BOPA: ter plaatse van de AMZ-contour is in de kaart bij deze BOPA (bijlage 2) een gebied opgenomen, waar is bepaald dat daar alleen na advies van de archeologisch adviseur kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Voor de herbouw van de molenaarswoning geldt dat deze met behoud van de bestaande karakteristiek moet worden gereconstrueerd. De toegestane activiteiten zoals beschreven in hoofdstuk 7 zijn afgestemd op deze AMZ-contour.

Paragraaf 6.4 Duurzaamheid

Subparagraaf 6.4.1 Kaders

Energieprestatie - BENG

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen. Begin 2020 is de 'Uitvoeringsagenda Lansingerland Duurzaam 2019-2022' vastgesteld. Hierin zijn de ambities uit het visiedocument 'Lansingerland Duurzaam' doorvertaald naar concrete uitvoeringsafspraken voor de korte en lange termijn.

³ Bij sloop van de woning is gebleken dat alleen de IJsselsteentjes behouden konden worden. De hoeveelheid hiervan is echter zo gering dat hergebruik bij de nieuwbouw niet mogelijk is c.q. geen meerwaarde heeft. Indien de kwaliteit dit toelaat, zullen de IJsselsteentjes worden hergebruikt bij de inrichting van het openbaar gebied.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie een groene, aantrekkelijke gemeente te zijn om in te wonen, werken en recreëren. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben bovenop wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatiemaatregelen. Door natuur te benaderen in natuurlijke symbiose met de gebouwde omgeving ontstaan nieuwe kansen voor een nieuwe inrichting waarin ecologische kringlopen worden gevormd. Op 19 november 2024 heeft de gemeente Lansingerland hiervoor het Toetsingssysteem Natuurinclusief Bouwen en Inrichten vastgesteld.

Subparagraaf 6.4.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling van de drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning aan de Lies Frankenweg 1 is het uitgangspunt dat de woningen worden gebouwd van materialen die integreren in de groenblauwe omgeving. Het toepassen van kunststof gevelmateriaal is niet toegestaan. De dakbedekking is indien mogelijk uitgevoerd als groene daken en aan de bebouwing wordt nestgelegenheid gerealiseerd. Verhardingen zijn zo veel mogelijk waterdoorlatend. Bij de erfafscheidingen en de aanplant van bomen en struiken is aandacht voor goede migratie van dieren door het gebied. De waterlijn zal zo natuurvriendelijk mogelijk worden aangelegd als plas-dras berm. Zo dragen de woningen ook bij aan het verbeteren van de ecologie en klimaatadaptatie.

De woningen dienen te worden gebouwd volgens Toetsingssysteem Natuurinclusief Bouwen en Inrichten.

Subparagraaf 6.4.3 Conclusie

Het uitgangspunt van de ontwikkeling aan de Lies Frankenweg 1 is dat de openbare ruimte en woningen bijdragen aan duurzaamheid, ecologie en klimaatadaptatie. Om deze duurzaamheidsambities te waarborgen zijn de toegestane activiteiten in paragraaf 7.1 gedetailleerd beschreven. Daarmee draagt het aspect bij aan het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving.

Paragraaf 6.5 Externe veiligheid

Subparagraaf 6.5.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over het waarborgen van de veiligheid. Het doel van die instructieregels is dat rekening wordt gehouden met risico's van branden, rampen en crises. Ook moet rekening worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de zelfredzaamheid van personen en met mogelijkheden tot hulpverlening (zoals bereikbaarheid voor hulpdiensten). Deze risico's worden gevormd door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen - wegen en spoorwegen maar bijvoorbeeld ook buisleidingen. Daarnaast worden risico's gevormd door verschillende milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's – zoals het opslaan van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering van externe veiligheid gaat uit van twee sporen: het beschermen van individuen (plaatsgebonden risico of PR) en het beschermen van groepen (groepsrisico of GR). Het

plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep mensen als deze, zowel beschermd als onbeschermd, op een plaats bevinden.

Plaatsgebonden risico

Voor wat betreft het PR bevat het Bkl grens- en standaardwaarden, die ruimtelijk worden vertaald in afstanden van risicobronnen tot gebouwen en locaties. Deze PR-contour is een gegeven of berekende afstand vanaf de risicobron. Het Bkl stelt instructieregels voor het toelaten van milieubelastende activiteiten en zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties moet de grenswaarde uit het Bkl *in acht worden genomen*. Binnen de PR-contour zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet *rekening gehouden worden met* de standaardwaarde voor het PR die het Bkl stelt.

Groepsrisico – aandachtsgebieden

Naast het PR, wordt onder de Ow het GR ingevuld aan de hand van aandachtsgebieden. Bij risicovolle activiteiten (uit het Bal) wijst het Bkl deze aandachtsgebieden aan. Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die inzichtelijk maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen. Dat wil zeggen, waar zich bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Er is onderscheid gemaakt tussen de risico's van warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Er zijn dan ook drie categorieën aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

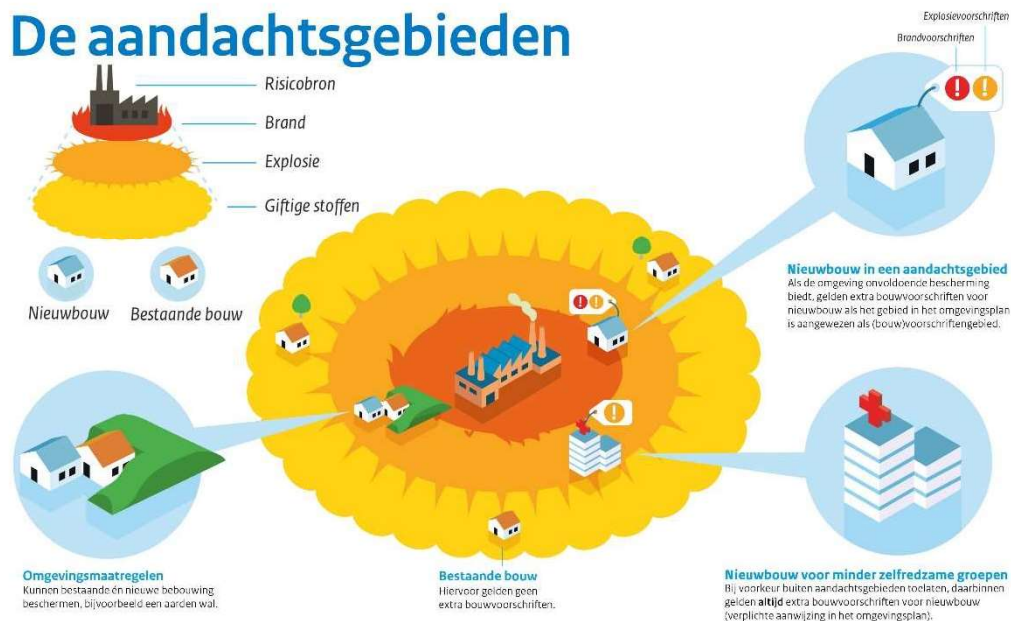
De aandachtsgebieden liggen rondom activiteiten met externe veiligheidsrisico's, en gelden zodra de activiteit wordt verricht. Een brandaandachtsgebied ligt het dichtst bij de risicobron, het gifwolkaandachtsgebied spreidt zich het verst uit. Afhankelijk van het type activiteit is sprake van één of meerdere type aandachtsgebieden.

Binnen een aandachtsgebied moet rekening worden gehouden met het groepsrisico (5.15 Bkl). Aan de instructieregel wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten. Het Bkl biedt wel enige afwegingsruimte ('rekening houden met'), om binnen een aandachtsgebied deze gebouwen of locaties toe te laten. In dat geval moet dan gewaarborgd zijn dat maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt wordt. Voor legaal aanwezige activiteiten, gebouwen en locaties hebben de aandachtsgebieden geen gevolgen.

De gemeente kan voor (een deel van) brand- en explosieaandachtsgebieden in het omgevingsplan een voorschriftengebied aanwijzen (5.14 Bkl). Het is dus ook mogelijk om geen of een kleiner

voorschriftengebied aan te wijzen. Als op een locatie zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten is het aanwijzen van een voorschriftengebied verplicht.

Binnen een voorschriftengebied gelden aanvullende bouwkundige eisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw. Deze aanvullende eisen staan in het Bbl (artikel 4.90 t/m 4.96), en hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een brand of explosie. De bouweisen zijn aanvullend op de generieke bouweisen uit het Bbl en de beschermende maatregelen die binnen het hele aandachtsgebied worden getroffen (5.15 Bkl). Voor bestaande gebouwen binnen een voorschriftengebied gelden de aanvullende bouweisen niet.



Afbeelding 6.3: Infographic aandachtsgebieden externe veiligheid (bron: Iplo).

Provinciale omgevingsverordening

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

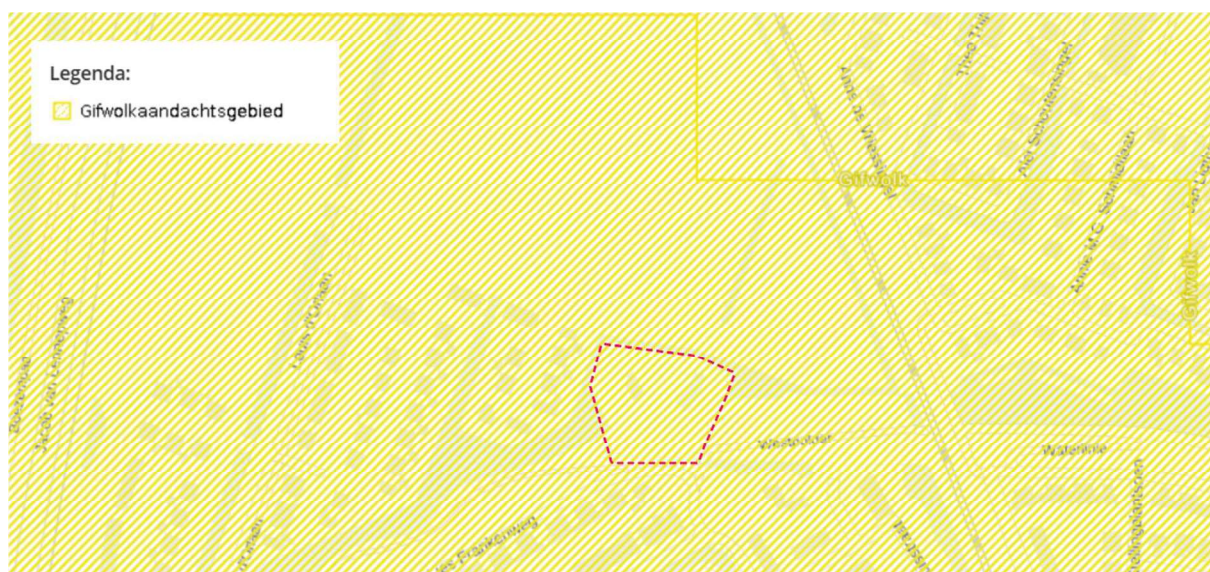
1. **Opname van risicogebieden:** Specifieke risicogebieden voor externe veiligheid, zoals Botlek-Vondelingenplaat, Europoort en Maasvlakte, worden opgenomen in het omgevingsplan.
2. **Waarborgen van ruimte:** Bij besluitvorming over ruimte voor activiteiten in de buurt van deze risicogebieden moet rekening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

Subparagraaf 6.5.2 Toetsing

Met de ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning worden nieuwe kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Het besluitgebied is gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied (zie afbeelding 6.4) van de vier inrichtingen:

- Kramer Group B.V. (ca. 12 km afstand);
- Barge Center Waalhaven B.V. (ca. 12 km afstand);
- Rail Service Center Rotterdam B.V. (ca. 13 km afstand);
- Stena Line B.V. (ca. 21 km afstand).

Deze bedrijven bevinden zich allen op grote afstand van het besluitgebied, waardoor de ontwikkeling geen invloed zal hebben op het groepsrisico.



Afbeelding 6.4: Uitsnede register externe veiligheid (het projectgebied is rood omkaderd).

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

In het projectgebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Door een incident bij één van de inrichtingen kan de toxische vloeistof in korte tijd uitstromen. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

De woningen dienen zodanig geconstrueerd te worden dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem en de NL-Alert wordt ingezet. Ook is risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk.

Subparagraaf 6.5.3 Conclusie

Er bevinden zich geen risicobronnen in de nabijheid van het besluitgebied. De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de veiligheid van mensen. In het kader van vooroverleg dient bij de uiteindelijke vergunningverlening formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten

Subparagraaf 6.6.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Geluid door andere dan specifieke activiteiten

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

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

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

Gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie kan afgeweken worden van de standaardwaarde. Een hogere waarde kan alleen worden opgenomen als dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen,

anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is het stellen van een hogere waarde een mogelijkheid als sprake is van een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op basis waarvan reeds een hogere waarde gold.

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

Subparagraaf 6.6.2 Toetsing

Met de ontwikkeling van woningen worden geluidgevoelige activiteiten toegestaan. De ontwikkeling zelf voorziet niet in het toestaan van activiteiten waarvoor instructieregels uit het Bkl van toepassing zijn. Binnen een afstand van 300 meter worden zowel planologisch als feitelijk geen activiteiten plaats waarvan de waarden op geluidgevoelige gebouwen moeten worden getoetst.

Subparagraaf 6.6.3 Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Subparagraaf 6.7.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl stelt instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 5.1.4.2a). Daarmee schrijft het Bkl voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid binnen een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een aandachtsgebied is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de toepasselijke standaardwaarde. De aandachtsgebieden, voor de verschillende bronnen, dienen te worden berekend.

Op verschillende manieren kan voorzien worden in een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Allereerst kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien door geen geluidgevoelige gebouwen toe te laten in het geluidaandachtsgebied. Daarnaast kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien als het omgevingsplan, dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde.

In veel gevallen zal het echter niet mogelijk zijn om aan de standaardwaarde te voldoen. Bij een overschrijding van de standaardwaarde kan alsnog sprake zijn van een aanvaardbare situatie als:

1. aangetoond is dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
3. en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid hoger is dan de grenswaarde. Bij overschrijding van de grenswaarde moet echter sprake zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die dit rechtvaardigen. Om, net als bij een overschrijding van de standaardwaarde, te voorzien in een aanvaardbare situatie dient:

1. aangetoond te worden dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de grenswaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

Ten slotte dienen aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw, waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen te worden getroffen die:

1. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
2. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Tevens dient in het omgevingsplan te worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Op deze manier kan ook bij een situatie, waarin het geluid hoger is dan de grenswaarde, worden voorzien in een aanvaardbare situatie.

Beleidsnota Hogere Waarden

De gemeente Lansingerland heeft in 2009 de Beleidsnota Hogere waarden vastgesteld. Onder de Ow is het in principe niet mogelijk om hogere waarden vast te stellen. Wel worden de principes uit de beleidsnota gebruikt bij het beoordelen van het akoestisch klimaat. Indien een ontwikkeling niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (standaardwaarde), volgt een onderzoeksplicht naar mogelijkheden om dit met bron- en overdrachtsmaatregelen en – indien nodig – gevelmaatregelen alsnog te bereiken.

Subparagraaf 6.7.2 Toetsing

Het besluitgebied is gelegen binnen het aandachtsgebied van diverse gemeentewegen en metrolijn E (Den Haag CS-Slinge). Op grond hiervan is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hoewel het besluitgebied niet binnen het (tijdelijke) aandachtsgebied van de provinciale weg N471 ligt, is deze wel in het akoestisch onderzoek meegenomen. Er zijn geen industrieterreinen in de nabijheid van het besluitgebied gelegen. Het aspect geluid door industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

In 2026 is door KuiperCompagnons akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 20. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Geluidaandachtsgebied langs een weg of spoorweg

Gemeentewegen

De gemeente Lansingerland heeft voor haar gemeentewegen nog geen basisgeluidemissie of geluidaandachtsgebieden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld geldt ten aanzien van het geluidaandachtsgebied overgangsrecht dat is vastgelegd in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. In

het akoestisch onderzoek zijn de Guido de Moorlaan, de Louis d'Orlaan, de Lies Frankenweg, de Stationssingel en de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen in het onderzoek betrokken.

Provinciale wegen

Ten westen van het besluitgebied is de provinciale weg N471 gelegen. Voor provinciale wegen, waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, geldt op grond van artikel 12.7 van het Bkl een tijdelijk geluidaandachtsgebied. Dit tijdelijk geluidaandachtsgebied van een provinciale weg is gelijk aan de geluidzone, bedoeld in artikel 74 van de (vervallen) Wet geluidhinder. De N471 heeft ter hoogte van de planlocatie twee rijstroken en een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur en heeft daarmee een tijdelijk aandachtsgebied van 200 meter op grond van artikel 74 lid 1 Wgh. De nieuwe woningen liggen op ongeveer 340 meter en zijn daarmee niet gelegen binnen dit aandachtsgebied waardoor akoestisch onderzoek voor de N471 niet noodzakelijk is. De weg is desondanks wel beschouwd in het onderzoek.

Lokale spoorwegen

Ten oosten van het projectgebied is de metroverbinding tussen Den Haag Centraal en Slinge gelegen. Voor lokale spoorwegen waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld geldt op grond van artikel 12.7 van het Bkl een tijdelijk geluidaandachtsgebied. Dit gebied, vastgesteld in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling, bedraagt 200 meter voor een lokaal spoor met twee spoorbanen.

Standaardwaarden en grenswaarden

In artikel 5.78t en 5.78u van het Bkl staan de standaardwaarden en grenswaarden voor het toelaten van geluidsgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden vastgelegd (zie tabel 1).

	Standaardwaarde [dB]	Grenswaarde [dB]
Gemeentewegen	53	70
Provinciale wegen	50	60
Spoorwegen	55	65

Tabel 1: Standaardwaarden en grenswaarden geluid door wegen.

Verkeersgegevens en berekeningsmethode

Voor het berekenen van de geluidbelasting is informatie verkregen via de website van de regionale verkeers- en milieukaart (RVMK). Ten opzichte van dit model is het verkeer op de provinciale weg N471 uitgesplitst over de twee rijbanen. Daarnaast is ook verkeer op de Guido de Moorlaan en de Lies Frankenweg toegevoegd. Hier is gekozen voor een intensiteit van 1.200 voertuigen per etmaal, met een verdeling van 97% lichte voertuigen, 2% middelzware voertuigen en 1% zware voertuigen. De verdeling over de dag/avond/nacht periode is overgenomen van de Louis d'Orlaan. De wettelijk toegestane rijsnelheid op de Guido de Moorlaan en de Lies Frankenweg is 30 km/u. Beide wegen zijn ingevoerd als klinkerwegen. Als laatste is ook de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen ingevoerd. Er is uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning met een totaal van 32 voertuigen per etmaal met een verdeling van 97% lichte voertuigen, 2% middelzware voertuigen en 1% zware voertuigen.

Voor de bepaling van de geluidsbelasting is een 3D-omgevingsmodel opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode 2 voor de berekening van het weg- en railverkeerslawaai. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu versie 2024.2.

Resultaten

Uit de berekeningsresultaten is gebleken dat de standaardwaarde van 50 dB voor de provinciale wegen, 53 dB voor de gemeentewegen en 55 dB voor de spoorwegen niet overschreden wordt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl en een toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid niet aan de orde is.

Het gecumuleerd geluidsniveau bedraagt 50 dB. Volgens de Miedema-methode, een beoordelingsmethode die hinder van het gemeten geluidsniveau beoordeeld, wordt dit als 'goed' bepaald.

De gezamenlijke geluidbelasting (totale belasting op de gevel) bedraagt 52 dB. Dit vormt de basis voor de beoordeling van de karakteristieke geluidwering van de gevels. Bij een vereiste binnenwaarde van 33 dB hoort een geluidwering van 19 dB. Omdat het Bbl minimaal 20 dB vereist, is aanvullend onderzoek niet nodig.

Voor wat betreft de indirecte akoestische effecten neemt de geluidbelasting op de bestaande woningen niet toe met plan. Wel is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. Gezien het aantal woningen is de verwachte toename dusdanig laag, dat er geen sprake is van een noemenswaardige geluidstoename.

Subparagraaf 6.7.3 Conclusie

Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Paragraaf 6.8 Geur

Subparagraaf 6.8.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur produceren, waarvoor in ieder geval in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen. Het gaat hier om het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten. Voor elk van deze verschillende categorieën wordt in het Bkl aangegeven op welke manier in een omgevingsplan in ieder geval sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten moet de gemeente zelf bepalen en verantwoorden of en welke geurregels in het omgevingsplan nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om industrie, horeca-activiteiten, dierenpensions en -klinieken, maneges en het hobbymatig houden van dieren. Hierbij bepaalt de gemeente zelf welke mate van geurhinder aanvaardbaar is, en in hoeverre daarvoor waarden, afstanden en/of gebruiksregels in het omgevingsplan nodig zijn. De locatie van (in het omgevingsplan toegelaten) geurveroorzakende activiteiten enerzijds en geurgevoelige gebouwen anderzijds is daarbij bepalend.

In de instructieregels in het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De formulering van de instructieregel geeft aan dat voor dit aspect ruimte bestaat om op lokaal niveau een afweging te maken. De belangrijkste afweging die het bevoegd gezag op het gebied van geur dient te maken is het aanwijzen van de bebouwingscontour(en) geur. Binnen deze gebieden wordt de emissie van geur minder snel aanvaardbaar geacht omdat andere kwaliteiten en functies in deze gebieden een hogere prioriteit hebben dan het belang van het emitteren van geur als gevolg van activiteiten. Gebieden die, volgens het bevoegd gezag, beschermd dienen te worden tegen geuroverlast kunnen met behulp van een contour worden aangewezen.

Subparagraaf 6.8.2 Toetsing

De ontwikkeling aan de Lies Frankenweg 1 voorziet in de realisatie van geurgevoelige bebouwing. Uit de kaart Geurhinder van de DCMR blijkt dat het besluitgebied in een gebied ligt waar geen geurhinder wordt verwacht. Het projectgebied ligt in een zone waar sprake is van minder dan 0.5 Odour units (zie afbeelding 6.5). Er zijn daarom vanwege geur geen negatieve effecten op het welzijn en de gezondheid van mensen te verwachten. Met de woningbouwontwikkeling worden geen activiteiten toegestaan die geurhinder veroorzaken. Ook worden in de directe nabijheid van het projectgebied geen lokale activiteiten verricht die geurhinder veroorzaken en mogelijk schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen of van negatieve invloed zijn op een prettig woon- en leefklimaat.



Afbeelding 6.5: kaart geurhinder DCMR (projectgebied is rood aangestipt).

Subparagraaf 6.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'geur' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.9 Gezondheid

Subparagraaf 6.9.1 Kaders

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot één van de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende

onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen. Daarbij dienen milieuaantastingen bij voorrang aan de bron te worden bestreden en is het beginsel dat de vervuiler betaalt.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

Subparagraaf 6.9.2 Toetsing

In paragraaf 7.1 is gedetailleerd beschreven welke activiteiten worden toegestaan met deze eerste fase-BOPA-vergunning. Bij het ontwikkelen van plannen is het uitgangspunt dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De woningbouwontwikkeling aan de Lies Frankenweg draagt hier aan bij doordat er op een duurzame manier wordt gebouwd en de bebouwing en openbare ruimte rekening houdt met de aspecten duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Deze aspecten zorgen voor een toekomstbestendig gebied en gezonde omgeving waar het prettig verblijven is.

Subparagraaf 6.9.3 Conclusie

Doordat de omgevingsplanactiviteiten uitgebreid en gedetailleerd omschreven zijn ten behoeve van onder andere een groene openbare ruimte en biodiversiteit is er in de toekomstige situatie sprake van een gezonde leefomgeving.

Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen

Subparagraaf 6.10.1 Kaders

Juridische kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

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

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).⁴

Provinciale omgevingsverordening

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

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

Subparagraaf 6.10.2 Toetsing

In de omgeving en in het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Er is ook geen vitale infrastructuur voor de openbare drinkwatervoorziening aan de orde. voorafgaand aan graafwerkzaamheden met een machine wordt tijdig een KLIC-melding gedaan.

Subparagraaf 6.10.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'kabels en leidingen' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

⁴ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie

Subparagraaf 6.11.1 Kaders

Juridische kaders

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.

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.

Subparagraaf 6.11.2 Toetsing

De ontwikkeling aan de Lies Frankeweg zet in op een klimaatadaptieve en natuurvriendelijke inrichting. Het uitgangspunt hierbij is dat het gebied wordt ontwikkeld volgens de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR). Deze leidraad stimuleert onder meer het verminderen van verharding, het toepassen van waterdoorlatende materialen, het toevoegen van groen en het creëren van biodiversiteit.

De inrichting van het besluitgebied sluit aan op deze principes omdat wordt ingezet op het minimaliseren van verharding en toepassen van waterdoorlatende verharding op de kavels. Dit bevordert de infiltratie van hemelwater. Ook is een deel van het besluitgebied gelegen aan het water. De oevers aan het water zorgen voor een goede afwatering van hemelwater in het oppervlaktewater. De oevers worden daarnaast groen aangeplant tot natuurvriendelijke oevers. Dit wordt geborgd door middel van een Natte Ecologische Zone-contour (NEZ-contour) in de vergunningvoorschriften. Dit draagt tevens bij aan het versterken van de groenstructuren in de woonwijk en de biodiversiteit.

De toekomstige kaveleigenaren worden daarnaast gestimuleerd hun woning duurzaam te laten ontwikkelen, door bijvoorbeeld groene daken en nestgelegenheid voor fauna te realiseren. Dit zorgt ervoor dat dieren het besluitgebied goed kunnen doorkruisen of bewonen.

Subparagraaf 6.11.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'klimaatadaptatie' een bijdrage aan het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Subparagraaf 6.12.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan (of en BOPA) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand 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.
4. Als een ontwikkeling voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In artikel 5.161c van het Bkl is aangegeven dat in het omgevingsplan regels over te realiseren categorieën woningen kunnen worden opgenomen. Dan moet het gaan over bouwactiviteiten waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Ow kosten moeten worden verhaald. Daarbij is aangegeven voor welke categorie woningen regels kunnen worden gesteld en onder welke voorwaarden.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen. In artikel 7.44

uit deze paragraaf wordt voorgeschreven dat een BOPA, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren, rekening houdt met de regionale afgestemde behoefte aan de ontwikkeling.

In artikel 7.45 wordt verwezen naar artikel 5.129g van het Bkl. Daarnaast is aangegeven dat wanneer regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, de motivering van de behoefte kan bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Daarnaast moet aandacht besteed worden aan artikel 7.45h waarin een instructieregel is opgenomen met betrekking tot meervoudig ruimtegebruik.

Subparagraaf 6.12.2 Toetsing

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het projectvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de bestaande molenaarswoning.

Omdat er sprake is van een groeiende vraag naar woningen in de gemeente Lansingerland draagt de ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de molenaarswoning bij aan het vergroten van de woningvoorraad en woningdiversiteit dat past in het woongebied Westpolder/Bolwerk.

Subparagraaf 6.12.3 Conclusie

Een laddertoets is niet nodig. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen draagt het plan in geringe maat bij aan het vergroten van de gemeentelijke woningvoorraad.

Paragraaf 6.13 Licht

Subparagraaf 6.13.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Lichthinder is een thema dat gemeenten moeten afwegen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn geen instructieregels opgenomen voor lichthinder. Wel maakt het onderdeel uit van een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties' en kan het daarvoor toch noodzakelijk zijn om aandacht te besteden aan lichthinder.

Besluit activiteiten leefomgeving

In artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Subparagraaf 6.13.2 Toetsing

Er zijn geen bronnen van norm-overschrijdende lichtbelasting aanwezig die afbreuk doen aan een veilige en gezonde leefomgeving. In de directe omgeving bevinden zich geen lichtbronnen die gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met een goede balans tussen voldoende verlichting en leefkwaliteit. Voldoende licht draagt bij aan de toegankelijkheid van de omgeving en versterkt het gevoel van sociale veiligheid door het principe van

‘ogen op straat’. Het eventueel toevoegen van straatverlichting in de openbare ruimte is vergunningsvrij volgens het Bbl.

Subparagraaf 6.13.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘licht’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit

Subparagraaf 6.14.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken en in stand houden van veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of de luchtkwaliteit gezond genoeg is dient in het kader hiervan beschouwd worden. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt in dat functies die niet met elkaar te verenigen zijn met regels verenigbaar worden. Voor luchtkwaliteit heeft het rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In subparagraaf 5.1.4.1 Bkl zijn instructieregels opgenomen over luchtkwaliteit. Het Bkl bevat instructieregels voor specifieke situaties. Op grond van deze regels zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht (stikstofdioxide en fijnstof) van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een wegtunnelbuis wordt toegelaten. Verder gelden er instructieregels voor gemeenten die in de in het Bkl aangewezen aandachtsgebieden liggen. Voor activiteiten die leiden tot een verhoging van de concentratie (van onder andere fijnstof) in de buitenlucht in een aangegeven aandachtsgebied, moeten ook de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht genomen worden. Uitgezonderd zijn activiteiten die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan verhoging van de concentratie van die stoffen. Daarvoor zijn in het Bkl enkele standaardgevallen aangewezen.

Subparagraaf 6.14.2 Toetsing

Het besluitgebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling van drie woningen en de sloop en nieuwbouw van de bestaande molenaarswoning behoort tot een standaardgeval dat ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof. Van deze standaardgevallen staat vast dat de verhoging maximaal 1,2 µg/m³ bedraagt. De realisatie van het project is daarom nauwelijks van invloed op de kwaliteit van de buitenlucht. Een aparte toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is niet nodig.

Uit de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de waarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de omgevingswaarden blijven zoals benoemd in artikel 2.4 en artikel 2.5 uit het Bkl. Op afbeelding 6.6 is een uitsnede weergegeven van de kaart van het CIMLK voor de concentratie PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ in de omgeving van het projectgebied. Hierbij is het monitoringsjaar 2030 aangehouden.



Afbeelding 6.6: Uitsneden kaart CIMLK 2024/2030 (het besluitgebied is rood omkaderd).

Subparagraaf 6.14.3 Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘luchtkwaliteit’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het aspect heeft geen negatieve invloed op het waarborgen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.15 Mobiliteit

Subparagraaf 6.15.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Provinciale omgevingsverordening

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

Naast de bereikbaarheid gaan de artikelen 7.45e en 7.45f in op parkeernormen voor stationsomgevingen en de parkeernorm voor sociale huur. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsgebied of in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per woning.

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

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

Beleidskaders

Nota parkeren Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft in 2014 de Nota parkeren Lansingerland vastgesteld, die de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 heeft vastgelegd. De nota beschrijft de visie en uitgangspunten voor het auto- en fietsparkeren waarbij wordt gezocht naar een juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. In nieuwe woongebieden geldt daarbij het motto dat maatwerk per woongebied wordt geleverd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij wordt aangesloten bij de nota parkeernormen (op basis van de kentallen van het CROW). De auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate nota vastgelegd.

Nota parkeernormen gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft in 2024 de Nota parkeernormen gemeente Lansingerland vastgesteld. In deze nota zijn de auto- en fietsparkeernormen voor de gemeente vastgelegd, gebaseerd op de gegevens van het CROW. De vastgestelde stedelijkheidsgraad voor Lansingerland is 'matig stedelijk'. Voor het besluitgebied wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de parkeernorm van het CROW op basis hiervan te worden getoetst.

Subparagraaf 6.15.2 Toetsing

Verkeersstructuur en ontsluiting

De auto- en fietsontsluiting van het gebied gaat via het noorden van het perceel. Het besluitgebied wordt door middel van een dam met duiker verbonden met de Guido de Moorlaan. Het woongebied

Westpolder/Bolwerk sluit via de Louis d'Orlaan aan op de Stationssingel en de Oudlandselaan die verbonden is met het woongebied van Berkel en Rodenrijs en de provinciale weg N471. Deze weg is verbonden met de A16-Rotterdam.

Voor wandelaars worden paden aangelegd. De Lies Frankenweg is op deze manier openbaar toegankelijk en verbonden met de Guido de Moorlaan. De padenstructuur maakt het gebied aantrekkelijk om een ommetje te maken, langs en om het water in de groene woonwijk. Op afbeelding 6.7 is de padenstructuur en de auto- en fietsontsluiting weergegeven.



Afbeelding 6.7: Padenstructuur en auto- en fietsontsluiting (bron: ASAS).

Verkeersgeneratie

Op basis van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', 'rest bebouwde kom' is de verkeersgeneratie berekend, met behulp van de kencijfers van het CROW publicatie 2024.

Woningtype	Aantal	Minimum	Maximum	Gem.	Totaal
Koop, huis vrijstaand	4	7,8	8,6	8,2	32,8

Parkeren

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Lansingerland. Dit plan regelt dat een omgevingsvergunning voor bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt verleend als wordt voldaan aan de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland' of rechtsopvolgers daarvan.

In onderstaande tabel staan de parkeernormen per soort woning en het aandeel parkeerplaatsen voor bezoek.

Woningtype	Parkeernorm	Aantal	Totaal	Afgerond
Koop, vrijstaand	1,9	4	7,6	8
Bezoek	0,3	4	1,2	1

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden afgerond naar 2 per kavel. Deze dienen naast elkaar te worden gerealiseerd. Een parkeerplaats is minimaal 2,50 meter breed en minimaal 5,70 meter diep. Tevens is er een looppad naast en aan de voor-/achterzijde van de auto van minimaal 1,00 meter breed om de deur/garage/berging te bereiken. Dit wordt per situatie beoordeeld. Op de kavels is voldoende ruimte voor elk parkeervak waarbij ook voldoende ruimte is om aan weerszijde goed uit te stappen en de entree van de woningen niet te blokkeren.

Voor bezoekersparkeren is een parkeercapaciteit van 1,2 parkeerplaatsen vereist. In het projectgebied wordt 1 parkeerplaats in de openbare ruimte gerealiseerd. De ontbrekende 0,2 parkeerplaatsen dient binnen 100 meter loopafstand te worden toegevoegd. De parkeerbalans van de ontwikkeling Westpolder/Bolwerk, deelplan 6 (Gouden Singel) geeft een overschot waardoor het mogelijk is de ontbrekende 0,2 parkeerplaatsen binnen 100 meter aan de Guido de Moorlaan te situeren.

Toegankelijkheid openbare ruimte en verkeersveiligheid

Om de openbare wegen en paden toegankelijk en verkeersveilig te ontwikkelen moet voldaan worden aan de regels van het Bkl en richtlijnen van het CROW. Aparte voorschriften worden niet opgenomen.

Duurzame mobiliteit

Om duurzame mobiliteit te stimuleren en het autogebruik te verminderen is het van belang dat de openbare ruimte en infrastructuur zich richt op actieve modaliteiten (fietsen en wandelen) en een goed openbaar vervoersnetwerk. Het openbaar gebied wordt daarom goed verbonden met de omgeving: de Lies Frankenweg met voetpaden en de Guido de Moorlaan voor auto's en fietsers. Deze wegen zijn via de wijk Westpolder/Bolwerk verbonden met bus- en metrostation Berkel Westpolder. Dit station is onderdeel van het metronetwerk tussen Rotterdam en Den Haag.

Subparagraaf 6.15.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'mobiliteit' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering bij het afwegen en beoordelen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie

Subparagraaf 6.16.1 Kaders

Beleidskaders

Groenstructuur 2016-2026

De gemeente Lansingerland wil een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang de belangrijke groenstructuren en huidige kwaliteiten van het gebied zichtbaar te maken en te behouden. Een groene structuur is namelijk een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit en vergroot de aantrekkingskracht als uitloopgebied van de metropool Rotterdam-Den Haag.

De hoofdgroenstructuur in de gemeente Lansingerland is opgebouwd op basis van de vlakken, lijnen en puntensystematiek. Deze komen samen in de totaalkaart (zie afbeelding 6.8).



Afbeelding 6.8: Uitsnede groenstructuurkaart.

Het besluitgebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als Natuur- en agrarisch gebied. Omdat hier de wijk Westpolder/Bolwerk in ontwikkeling is, kan gesteld worden dat deze gegevens gedateerd zijn. De ontwikkeling houdt daarnaast wel rekening met de voormalige polderstructuur en cultuurhistorische kenmerken van het gebied, zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 6.3.

Juridische kaders

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Ow op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplannen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels neerleggen bij gemeenten.

Provinciale omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordeningen zijn diverse bepalingen opgenomen die gericht zijn op het beschermen van natuur en kansen voor de biodiversiteit.

In § 7.3.7 over ruimtelijke kwaliteit worden gebieden met beschermingscategorieën aangewezen. Onder deze gebieden valt het Natuurnetwerk Nederland, belangrijk weidevogel gebied en de groene buffer. De bepalingen in deze paragraaf beschermen de aangewezen gebieden en laten ontwikkelingen slechts beperkt toe of onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft.

In § 7.3.16 over het Natuurnetwerk Nederland is bepaald dat een BOPA, voor het natuurnetwerk Nederland, daarbinnen geen activiteiten toelaat die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden significant beperkt. Daarnaast mogen ontwikkelingen ook niet leiden tot significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

In artikel 7.41aa is een instructieregel opgenomen die voorschrijft dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, met 12 woningen of meer, de mogelijkheden de mogelijkheden tot het versterken van de biodiversiteit dienen te worden betrokken.

In artikel 7.45ca wordt voorgeschreven dat een BOPA, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit betreft.

Subparagraaf 6.16.2 Toetsing

Soortenbescherming

Natuurtoets Omgevingswet

Door IDDS is in 2024 een Natuurtoets Omgevingswet uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 10. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek en de biotooptoets blijkt dat het besluitgebied mogelijk geschikt is voor meerdere verblijfplaatsen voor de huismus, steenuil en vleermuizen. Ook kunnen in de omliggende bebouwing vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn en tevens leidt het kappen van houtopstanden mogelijk tot vernietiging van essentieel foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren

tussen zonsopgang en zonsondergang. Wanneer dit niet mogelijk is, moeten lichtbronnen zo zijn afgesteld dat deze niet op omliggende gebouwen schijnen. Ook in de definitieve fase kan verstoring van vleermuizen worden voorkomen door geen verlichting te laten schijnen op de omliggende vegetatie en gebouwen. Daarnaast beschikt het projectgebied mogelijk over geschikte functies voor verblijf voor de rugstreeppad.

Door middel van nader onderzoek moet vastgesteld worden of het projectgebied een (essentiële) functie heeft voor deze beschermde soorten.

Werkzaamheden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling kunnen verstorend zijn voor vogels die zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige. Indien broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Nader ecologisch onderzoek

In oktober 2025 heeft IDDS het nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 12. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Tijdens het nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen zijn meerdere individuen waargenomen. Dit betreft lage aantallen en een korte aanwezigheid boven het besluitgebied. Om deze reden wordt het besluitgebied niet als essentieel foerageergebied gezien. Ook zijn geen verblijfsplaatsen aangetroffen, waardoor geen vergunning voor een flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet nodig is.

Ook is uit het aanvullend onderzoek gebleken dat de aanwezigheid van de steenuil kan worden uitgesloten. Er zijn geen steenuilen of steenuilnesten waargenomen. Ook zijn er geen huismussen waargenomen. Ook vormt de begroeiing op het perceel geen essentiële functie binnen het leefgebied van de huismus. Voor de steenuil en huismus is hier ook geen vergunning nodig.

In het besluitgebied en binnen de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen rugstreeppadden en habitatten van de soort aangetroffen. De aanwezigheid van de rugstreeppad kan worden uitgesloten, waardoor voor deze soort geen vergunning nodig is.

Ten slotte blijven de mitigerende maatregelen en de specifieke zorgplicht voor (vrijgestelde) algemene zoogdieren van toepassing. Het advies luidt maatregelen op te nemen in een ecologisch werkprotocol ter bescherming van deze soorten.

Boomholte-inspectie

Omdat ten behoeve van de ontwikkeling bomen die aanwezig zijn op het perceel worden gekapt, is door IDDS een inspectie uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in bomen. De resultaten zijn opgenomen in de notitie (bijlage 11).

Ten zuiden van het projectgebied staat één (mogelijk te kappen) wilg met een holte. Deze holte is geïnspecteerd op de geschiktheid voor vleermuizen. Op basis van de vorm, maat en diepte van de holte kan worden vastgesteld dat deze niet geschikt is voor vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen in het besluitgebied wordt daarmee uitgesloten. De ontwikkeling leidt niet derhalve niet tot verstoring van vleermuissoorten.

Bomen Effect Analyse (BEA)

In het besluitgebied zijn 77 bomen aanwezig. Het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling kan leiden tot nadelige gevolgen voor deze bomen. Door Bomenwacht Nederland is in 2023 een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd naar de kwaliteit en toekomstverwachting van deze bomen. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten van deze analyse samengevat. Het rapport is te raadplegen in bijlage 12.

Van in totaal 25 bomen is de kwaliteit als voldoende aangemerkt. De andere bomen zijn als slecht of matig beoordeeld. De toekomstverwachting bedraagt voor 38 bomen ten minste 15 jaar en voor 17 bomen 5 tot 15 jaar. De overige 22 bomen hebben een toekomstverwachting van vijf jaar of minder.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden 22 bomen te verwijderen. Het gaat om de bomen met een slechte kwaliteit en toekomstverwachting van minder dan vijf jaar. De bomen met een toekomstverwachting van 5 tot 15 of meer dan 15 jaar worden geadviseerd behouden te blijven en mogelijkheden te onderzoeken deze bomen een duurzame inpassing in het plan te geven. Tot slot Voor de te behouden bomen wordt geadviseerd de in het rapport gestelde veiligheidsmaatregelen uit te voeren en tijdens werkzaamheden de boombeschermende maatregelen in acht te nemen.

Verplantbaarheidsonderzoek

Door De Boom Inspecteurs is in 2024 een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de bomen, beoordeeld als 'voldoende' (BEA, 2023) en acht extra bomen die in de BEA niet beoordeeld of aanwezig waren. Het rapport is toegevoegd als bijlage 13. In totaal zijn 33 bomen beoordeeld.

Op basis van de bovengrondse beoordeling worden 14 bomen als onvoldoende of slecht verplantbaar beoordeeld. De overige 19 bomen zijn niet verplantbaar. Van de 14 onvoldoende verplantbare bomen komen slechts vier bomen in aanmerking voor ondergronds onderzoek. Op basis van de resultaten uit een proefsleuf ter plaatse van een van deze bomen wordt geconcludeerd dat voor alle bomen een negatief verplantingsadvies geldt.

Algehele conclusie bomen Lies Frankenweg 1 te Berkel en Rodenrijs

Op basis van de ontwerptekeningen is door Arbo Consultancy in 2025 een algehele conclusie voor de bomen opgesteld (zie bijlage 15). Uit het onderzoek is gebleken dat het overgrote deel van de bomen niet handhaafbaar is, door de ingrijpende te treffen maatregelen in de bodem ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Mogelijk kunnen zes bomen aan de zuidzijde van het perceel worden gehandhaafd. Er dient dan aan de voorwaarden uit de BEA te worden voldaan. Indien dit niet mogelijk

is, zijn ook deze bomen niet handhaafbaar. Ook is uit het onderzoek van Arbo Consultancy gebleken dat door zowel boven- als ondergrondse gebreken en beperkingen, de bomen niet verplantbaar zijn.

Gebiedsbescherming

Onderzoek naar stikstofdepositie is noodzakelijk om aan te tonen dat een project of plan niet leidt tot negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Nieuwe projecten of plannen kunnen uitsluitend doorgang vinden indien significante effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een (stikstofgevoelig) Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN. Rondom het besluitgebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Meijendel en Berkheide (ca. 16 km afstand), Westduinpark & Wappendal en Solleveld en Kapittelduinen (ca. 17 km afstand).

Door KuiperCompagnons is in 2025 een stikstofberekening uitgevoerd naar de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling van in totaal vier woningen aan de Lies Frankenweg 1 in Berkel en Rodenrijs, Lansingerland. Het stikstofdepositie-onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 16. Het stikstofonderzoek is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2025.

Aanlegfase

Omdat niet duidelijk is welke mobiele installaties worden ingezet, is bij de aanlegfase uitgegaan van een worst-case inschatting op basis van vergelijkbare bouwprojecten. Ook is naast het rijdend verkeer de 'koude start' meegerekend. Op basis van de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden tijdens de aanlegfase.

Gebruiksfase

Voor het berekenen van de stikstofemissie tijdens de gebruiksfase is uitgegaan van de bouw van vier nieuwbouwwoningen. Per woning is daarbij uitgegaan van een verkeersproductie van 8 verkeersbewegingen per weekdag. Ook is het aandeel vrachtverkeer en de koude start meegerekend. Voor het rekenjaar van de gebruiksfase is 2027 aangehouden. Tijdens de gebruiksfase, blijkt uit de berekening, dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Subparagraaf 6.16.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lies Frankenweg 1 resulteert niet in een afname van natuurwaarden en heeft geen significante effecten op (stikstofgevoelige) natuurgebieden. Daarmee komen de provinciale belangen met betrekking tot natuurbehoud niet in het geding. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de geldende instructieregels.

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen waarvoor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is.

Paragraaf 6.17 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 6.17.1 Kaders

Beleidskaders

De Omgevingsvisie Lansingerland beschrijft het belang van het bewaken van de sociale veiligheid in de gemeente. Betrokkenheid bij de buurt, veilige routes naar voorzieningen en fysieke veiligheid zoals veilige fietsroutes, veilige speelplekken, voldoende aandacht voor kinderwagens en rollators op stoepen dragen hier allemaal aan bij. Ook is het van belang dat de openbare ruimte voor mensen die minder mobiel zijn goed en toegankelijk is. Als er op dit vlak belemmeringen zijn, dienen deze te worden weggehaald.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er aandacht te zijn voor de sociale veiligheid van mensen. Inwoners moeten zich veilig voelen en veilig kunnen bewegen. De omgeving en openbare ruimte dient daarop te worden ingericht, door te zorgen voor voldoende licht en levendigheid (ogen op straat).

Juridische kaders

Gemeentewet

De aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE) kan de openbare orde en veiligheid in gevaar brengen. Op basis van de Gemeentewet (artikelen 172, 175, 176) is de burgemeester verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde en veiligheid en is deze bevoegd hier handelend op te treden. Met het opleveren van een risicokaart voldoet de gemeente in dit kader aan haar verantwoordelijkheid om belanghebbenden zo volledig en tijdig mogelijk te informeren en adviseren over de mogelijke risico's en de te nemen maatregelen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Lansingerland doelwit geweest van bombardementen. Het kan zijn dat explosieven die niet tot explosie kwamen in de grond zijn blijven liggen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet worden vastgesteld of in het onderzoeksgebied rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem. Deze NGE vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd.

Subparagraaf 6.17.2 Toetsing

Sociale veiligheid

Nieuwe woningbouw leidt tot meer ogen op straat. De openbare ruimte zoals het park en de wegen worden voorzien van verlichting. Het is van belang dat er geen onnodige verlichting wordt geplaatst, maar wel voldoende om een sociaal veilig gevoel te creëren. Het uiteindelijke inrichtingsplan zal hierin voorzien.

Opsporing Ontploffbare Oorlogsresten

Om een overzicht te hebben over de gebieden in Lansingerland waar mogelijk Niet Gesprongen Explosieven (NGE) liggen, is in 2011 een risicokaart Conventionele Explosieven voor de gemeente opgesteld. Uit de explosieven risicokaart (zie afbeelding 6.9) volgt dat het besluitgebied geen verdachte locatie is ten aanzien van explosieven in de bodem. De mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem van het projectgebied vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw op de locatie.

Paragraaf 6.19 Slagschaduw van windturbines

Subparagraaf 6.19.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

In paragraaf 5.1.4.4a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgesteld voor de omgang met slagschaduw van windturbines. Deze regels stellen eisen aan het toelaten en beheren van windturbines die slagschaduw veroorzaken in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen.

De regels zijn van toepassing op windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die slagschaduw veroorzaken in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, zowel voor de turbines zelf als voor de gebouwen waarin de schaduw valt. Er zijn uitzonderingen voor gebouwen die voor maximaal tien jaar zijn toegelaten en voor windparken waarvoor uiterlijk op 30 juni 2021 een vergunning is verleend en waarvoor geen wijzigingen zijn doorgevoerd.

Gevoelige gebouwen omvatten woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen en kinderopvanglocaties, inclusief gebouwen die nog gebouwd mogen worden volgens het omgevingsplan of een vergunning.

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat de slagschaduw aanvaardbaar is en kan regels bevatten die niet gelden voor gebouwen die functioneel verbonden zijn met de betreffende windturbine.

Als een omgevingsplan regels bevat over slagschaduw bij bepaalde activiteiten, zoals in de agrarische sector of op een bedrijventerrein, kan het bepalen dat die regels niet gelden voor gebouwen die eerder functioneel verbonden waren met die activiteit of windturbine.

Een aanvaardbare situatie wordt bereikt als een omgevingsplan bepaalt dat slagschaduw gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag kan optreden in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen die op een afstand van minder dan twaalf keer de rotordiameter van de windturbine liggen.

Deze regels gelden niet voor windparken met 3 of meer windturbines.

Subparagraaf 6.19.2 Toetsing

In de nabijheid van het besluitgebied zijn geen windturbines die slagschaduw veroorzaken op de toekomstige woningen. Een onderzoek naar slagschaduw afkomstig van windturbines is daarom niet nodig.

Subparagraaf 6.19.3 Conclusie

Het aspect slagschaduw van windturbines vormt geen belemmering voor het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit

Subparagraaf 6.20.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van deze documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.7 geeft de provincie instructieregels die gaan over ruimtelijke kwaliteit. In deze paragraaf worden gebieden aangewezen met verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast wordt ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen en wordt aangegeven wanneer sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren. Daarbij wordt voorgeschreven dat een omgevingsplan een ruimtelijke ontwikkeling alleen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In de paragraaf wordt vervolgens nog ingegaan op het borgen van de ruimtelijke kwaliteit, de randvoorwaarden bij ontwikkeling en de motivering van de locatiekeuze. Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.

In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen. In artikel 7.45b is voorgeschreven dat een omgevingsplan, die voorziet in een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en dat bijgedragen wordt aan een goede woon- en leefomgeving. Daarnaast worden in het omgevingsplan de mogelijkheden betrokken voor gevarieerde woningtypen.

Subparagraaf 6.20.2 Toetsing

De geschiedenis van de Westpolder is belangrijk voor de identiteit en beleving van het gebied. Het karakter en de ruimtelijke structuur zijn gevormd door de landschappelijke en agrarische ontwikkelingen en activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. De historische opbouw is hedendaags nog steeds zichtbaar in de ruimtelijke inrichting: de straten van het woongebied Westpolder/Bolwerk sluiten aan op de voormalige agrarische polderstructuur. De woningen aan de Lies Frankenweg houden rekening met deze landschappelijke structuren. De cultuurhistorische kenmerken van de voormalige molenplaats en molenaarswoning blijven met de ontwikkeling Lies Frankenweg 1 behouden. Ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken variëren de woningtypen en kennen deze zowel historische als hedendaagse architectonische kenmerken, passend bij de landschappelijke kwaliteiten.

Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De vervallen molenaarswoning wordt gereconstrueerd en kan weer in gebruik worden genomen. De molenplaats wordt een cultuurhistorische ontmoetingsplek. Met de ontwikkeling wordt de plek weer beleefbaar. Ook wordt rekening gehouden met de ecologische verbinding met de omgeving. In paragraaf 7.1 zijn specifieke bepalingen opgenomen die deze uitgangspunten borgen.

Subparagraaf 6.20.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de provinciale instructieregels omdat de polderstructuren, molenplaats en molenaarswoningen gerespecteerd blijven en worden versterkt. Door renovatie en transformatie wordt cultureel erfgoed beleefbaar en bewoonbaar gemaakt, dat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de ecologische verbinding en landschappelijke waarden, waardoor stedelijke en landschappelijke belangen worden gewaarborgd. Daarmee levert voor wat betreft het aspect 'stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit' de ontwikkeling een positieve bijdrage aan het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.21 Trillingen

Subparagraaf 6.21.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

In de instructieregels van het Bkl (paragraaf 5.1.4.4) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw.

Een aanvaardbare situatie wordt in ieder geval gecreëerd als in het omgevingsplan de standaardwaarde van toepassing wordt verklaard voor continue en herhaald voorkomende trillingen. Het omgevingsplan kan ook een lagere waarde bevatten. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde dan de standaardwaarde bevatten, als op basis van een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift reeds een hogere waarde gold. Deze waarde is niet hoger dan de grenswaarde. Ook is een hogere waarde mogelijk als het gaat om een activiteit die verricht wordt op een bedrijventerrein dat in het omgevingsplan is aangewezen.

Indien sprake is van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen kan dit het rechtvaardigen om in het omgevingsplan een hogere waarde op te nemen dan de standaardwaarde en zelfs hoger dan de grenswaarde. De maximale waarde is de grenswaarde vermenigvuldigd met de factor 1,8.

Subparagraaf 6.21.2 Toetsing

Trillingen door activiteiten

Door de verkeersbewegingen binnen het projectgebied, bouw- en sloopactiviteiten, aanlegactiviteiten, beheer en onderhoud kunnen trillingen worden veroorzaakt. Met een gebruikelijke manier van uitoefenen van deze activiteiten zullen deze aan de standaardwaarden van het Bkl voldoen. Er worden geen trillingveroorzakende activiteiten toegestaan, waardoor er geen sprake is van een toename van trillinghinder.

Trillingen door (spoor)wegverkeer

Binnen het projectgebied geldt een maximale snelheid van 30 km per uur. Hierdoor zullen geen trillingsniveaus optreden die de standaardwaarden overschrijden. In de nabijheid van het besluitgebied bevindt zich de spoorweg (lightrail) van metrolijn E (Randstadrail). De afstand ten

opzichte van het besluitgebied bedraagt circa 120 meter. Vanwege deze afstand wordt trillinghinder uitgesloten. Dat geldt ook voor de N471, gelegen op circa 400 meter van het besluitgebied.

Subparagraaf 6.21.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘trillingen’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.22 Water

Subparagraaf 6.22.1 Kaders

Beleidskaders

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken getoond tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Kamerbrief d.d. 25 november 2022, kenmerk IENW/BSK-2022/283041). Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016- 2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering.

Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin. De watertoets is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. Standstill-beginsel: dit houdt in dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen in = elk geval niet mag verslechteren. Negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem moeten worden voorkomen;
2. Verbetering: veranderingen in de inrichting van een gebied bieden ook mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen worden benut.

Standstill-beginsel

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Waterschapsverordening en legger

Het polderlandschap van Berkel Westpolder is ten behoeve van het woongebied Westpolder/Bolwerk drooggelegd. De polderstructuren worden teruggegeven in water door nieuwe singels en sloten aan te leggen. Zo blijft de karakteristieke polderstructuur in het woongebied behouden.

Het oppervlaktewater in de omgeving van het besluitgebied bestaat uit het water (watervoerend deel) en de oevers. De andere (smalle) watergangen zijn aangewezen als secundaire watergang. Het vlak om het oppervlaktewaterlichaam heen is het bovenwatertalud (de oevers). Daar omheen is een beschermingszone gelegen.

De dam die het besluitgebied verbindt met het noordelijk gelegen woongebied van Westpolder/Bolwerk heeft een duiker. Over deze dam vindt de toekomstige ontsluitingsroute plaats. Hier wordt nader op ingegaan.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

Gemeentelijk beleid

Strategische Samenwerkingsagenda Water

Het waterplan is overgegaan in de Strategische Samenwerkingsagenda Water (SSAW) welke op 7 juli 2021 is vastgesteld door de gemeente en op 29 juni 2021 door het hoogheemraadschap. De SSAW beoogt een goede samenwerking dat helpt om te komen tot een robuust, klimaatbestendig watersysteem en een hogere kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Lansingerland.

Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025

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

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.3 Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De belangen van de waterbeheerder worden bij het omgevingsplan betrokken (vergelijkbaar met de 'watertoets' in bestemmingsplannen). Daarnaast bevat het Bkl instructieregels voor primaire waterkeringen, grote rivieren en specifieke gebieden zoals het IJsselmeergebied.

Provinciale omgevingsverordening

Paragraaf 7.3.4 van de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland bevat instructieregels voor waterkeringen die gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid en functie van regionale waterkeringen.

Om te beginnen moeten omgevingsplannen de functie "regionale waterkering" toekennen aan regionale waterkeringen en "beperkingengebied met betrekking tot een waterkering" aan de locaties van beperkingengebieden ter bescherming van deze waterkeringen. De legger van de beheerder van de waterkering en de aangewezen beperkingengebieden zijn daarbij leidend.

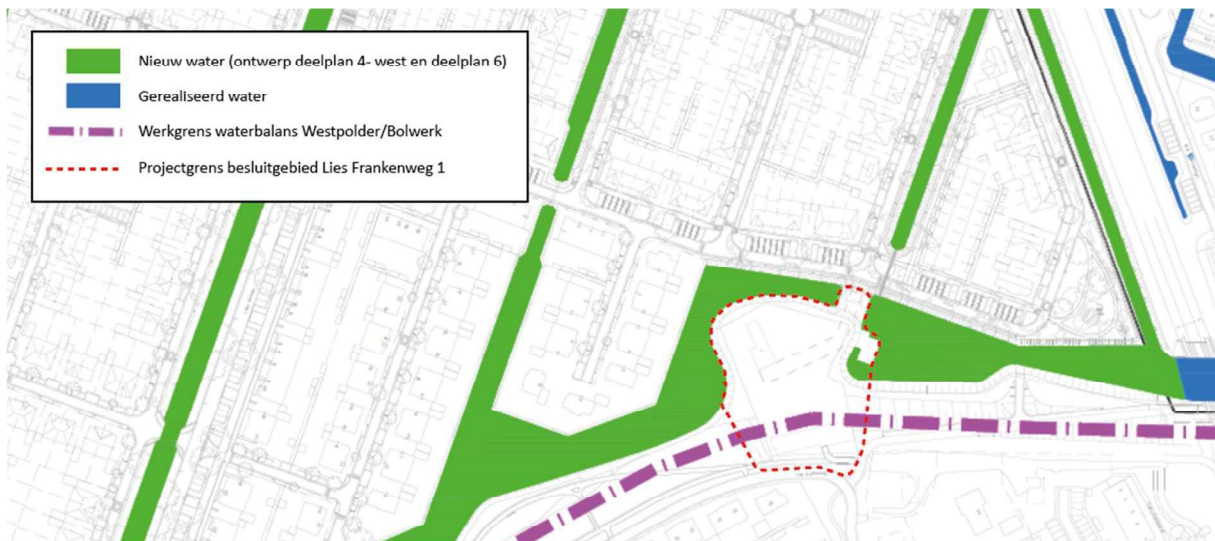
Voor activiteiten in het omgevingsplan die invloed hebben op regionale waterkeringen moet worden gewaarborgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor instandhouding, onderhoud of versterking van deze waterkeringen. Advies van de beheerder van de waterkering is hierbij vereist.

Daarnaast moet het omgevingsplan het profiel van vrije ruimte voor toekomstige versterking of uitbreiding van waterkeringen in acht nemen. Dit profiel wordt vastgesteld in een waterschapsverordening.

Subparagraaf 6.22.2 Toetsing

Toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem

Het besluitgebied ligt in een nieuwbouwwijk met diverse singels. Op afbeelding 6.10 is de toekomstige situatie zichtbaar. Over de dam met duiker vindt de toekomstige ontsluiting plaats, zoals weergegeven op afbeelding 6.11. Voor de werkzaamheden aan de watergangen en het realiseren van de duiker heeft het hoogheemraadschap van Delfland een watervergunning verleend.



Afbeelding 6.10: Toekomstige situatie water Westpolder/Bolwerk (het besluitgebied is rood omkaderd).



Binnen het besluitgebied is veel hoogteverschil aanwezig. Het peil aan de Lies Frankenweg bedraagt -2,870 m NAP, terwijl het waterpeil is gelegen op circa -5,92 m NAP. Op basis van het onderzoek tijdens de sanering is het peil van de molenrestanten vastgelegd en op basis daarvan zijn de peilen in het gebied vastgelegd.

In hoofdstuk 7 zijn de belangrijkste peilen vastgelegd, zoals die voor het vloerpeil van de woningen. Deze peilen gelden voor het peil van de afgewerkte begane grondvloer. De maximale bouw- en goothoogten voor de hoofdgebouwen en het bijgebouw bij de molenaarswoning (A4) zijn op basis van het vloerpeil. Voor overige bijgebouwen en bouwwerken geldt het gemiddelde afgewerkte maaiveldpeilniveau.

Voor de particuliere kavels is het belangrijk dat de oeverzone gewaarborgd blijft. Daarom is zowel het behoud alsook het bij de oeverzone behorende waterpeil en tuinpeil specifiek vastgelegd in hoofdstuk 7. Op afbeelding 6.12 is het peil in de oeverzone weergegeven. Ook de natte ecologische zone is daarin opgenomen.



Watercompensatie

Op basis van de inrichtingstekening voor de woningbouwontwikkeling is door Sweco Architect- en ingenieursadviesbureau de watersleutel doorlopen (zie bijlage 17). Op basis van het toename aan verhard oppervlak is berekend dat het te realiseren oppervlaktewater voor het besluitgebied 267 m² bedraagt. Dit komt overeen met 123,8 m³. Hiervoor is reeds vergunning afgegeven door het hoogheemraadschap van Delfland.

Grondwatersysteem

Er dient rekening te worden gehouden met huidige situatie van het oppervlaktewaterpeil en de grondwaterstand ter plaatse en de wijzigingen die het nieuwbouwplan tot gevolg heeft. Het waterpeil van de aangekochte kavel in wordt in afwijking van de naastgelegen watergang en poldersloot lager gehouden om wateroverlast te voorkomen.

Hemelwaterafvoer

Het plan voorziet in een gemeentelijk gescheiden rioleringsstelsel (droogweerafvoer (DWA)- en hemelwaterafvoer (HWA)-stelsel). Afvalwater zal worden afgevoerd via het DWA-riool. Bij gescheiden rioolstelsels moet rekening worden gehouden met de materiaalkeuze voor dakbedekking en hemelwaterafvoeren (geen uitlogende materialen). Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar de watergangen via een bovengronds systeem of oppervlakte, of via (infiltratie)riolen. Bij (piek)buien wordt het hemelwater in de openbare ruimte waar mogelijk bovengronds afgevoerd.

Regenwater

Regenwater wordt rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. De prestatie-eisen van het convenant klimaatadaptief bouwen zijn hierbij het uitgangspunt. Tevens wordt vanwege de ligging van het besluitgebied regenwater direct afgekoppeld op het oppervlaktewater via de aflopende oevers.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Voor de nieuwbouw van woningen wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuillingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild. Het verbod op het gebruik van uitloogbare materialen is vastgelegd in hoofdstuk 7.

Veiligheid en wateroverlast

Het gebied is niet gelegen in een in een beschermingszone van een regionale waterkering. Er is geen dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan “Westpolder/Bolwerk 2012”.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater (de riolering) ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Berkel en Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het beheer en onderhoud van primaire watergangen ligt bij het Hoogheemraadschap van Delfland. De watergangen in en grenzend aan het besluitgebied zijn in beheer van de gemeente. Het onderhoud vindt plaats vanaf het water. Er worden twee ter waterlatingsplaatsen voor varend onderhoud aangelegd: aan beide zijden aan de noordkant van de dam, ter ontsluiting van het gebied. De toekomstige bewoners kunnen onderhoud aan de oever op hun eigen grond uitvoeren. Hiervoor stelt de gemeente Lansingerland een onderhoudsprotocol op dat bij de verkoopakte aan de toekomstige eigenaar wordt gevoegd.

Natte Ecologische Zone (NEZ)

Omdat een Natte Ecologische Zone (NEZ) wordt aangelegd is de Beleidsregel natte ecologische zones van het hoogheemraadschap van Delfland van toepassing (zie bijlage 21). Een NEZ is een gebied of strook langs een watergang die specifiek bedoeld is om de ecologische kwaliteit van het water te versterken. Bij de inrichting wordt geborgd dat de aan- en afvoercapaciteit van de watergang niet verslechtert, evenals die van het achterliggende of aangrenzende gebied. Ook blijft de waterbergingscapaciteit van het oppervlaktewaterlichaam behouden en wordt de oever beschermd tegen erosie en instabiliteit. De zone wordt zodanig ingericht met inheemse beplanting dat deze zich duurzaam kan ontwikkelen en daadwerkelijk functioneert als ecologisch waardevol gebied, die bijdraagt aan de biodiversiteit en het natuurlijke ecosysteem.

Voor het aanleggen, wijzigen en (onder)houden van NEZ gelden toetsingscriteria ter bescherming en bevordering van het groen, water, de waterhuishouding en de biodiversiteit. Daarom dient aan de toetsingscriteria uit hoofdstuk 3 van de beleidsregel te worden voldaan.

Grondwater en (zoet)watertekort

Aan het zoetwater worden geen wijzigingen gebracht.

Subparagraaf 6.22.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met deze omgevingsplanwijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De ontwikkeling voorziet zelfs in een vereenvoudiging en verbetering van het watersysteem. Voor het aanleggen en realiseren van de duiker is een watervergunning verleend. In het kader van het vooroverleg wordt een concept van deze BOPA-motivering aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

Hoofdstuk 7 Toegestane activiteiten en vergunningsvoorschriften

Paragraaf 7.1 De omgevingsplanactiviteiten die worden vergund met de eerste fase-BOPA

In bijlage 2 is een kaart opgenomen die verbeeldt waar welke activiteiten worden toegestaan (vergund) met deze eerste fase BOPA. De tekst uit deze paragraaf dient samen met deze kaart te worden beschouwd.

Wonen

Hier is het gebruik voor maximaal 4 woningen toegestaan (waarbij er maximaal één huishouden in één woning woont en geen sprake is van woningdelen of woningsplitsen); evenals het bij het wonen behorende gebruik zoals beroep aan huis, gebruik voor tuinen bij de woningen, groen en water en verblijfsgebied. Bedrijf aan huis en Bed & breakfast zijn niet toegestaan.

Het gebruiken van de gronden voor woningen is alleen toegestaan als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein. Dat betekent 2 parkeerplaatsen per kavel naast elkaar, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,50 meter breed en minimaal 5,70 meter diep is. Tevens moet er een looppad naast en aan de voor-/achterzijde van de auto aanwezig zijn van minimaal 1,00 meter breed om de deur/garage/berging te bereiken. Hiervoor is een aanduiding 'parkeren' opgenomen. Parkeren voor eigen gebruik is dan alleen dáár toegestaan. Als die aanduiding niet is opgenomen, is het parkeren ook elders op de kavel toegestaan. Deze parkeerplaatsen moeten ook in stand gehouden worden.

Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het 'bouwvlak' (maximaal 1 per bouwvlak). Het figuur 'gevellijn' geeft daarbij aan, dat aan de zijden van het bouwvlak waar die gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw dan in die lijn moet worden gebouwd (en dus niet erachter). Het symbool 'maximum goothoogte en bouwhoogte (m)' geeft daarbij aan hoe hoog het hoofdgebouw maximaal mag worden (in meters) waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de goothoogte en de bouwhoogte (nokhoogte). Ter plaatse van woning A4 zijn dit niet alleen de maximale afmetingen, maar ook de minimale. Met andere woorden: het nieuwe hoofdgebouw moet daar exact die goot- en bouwhoogte krijgen. Hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een dak met een dakhelling van 45 graden (platte daken zijn niet toegestaan). De nok hiervan moet de richting volgen zoals aangegeven met het figuur 'nokrichting'.

In het vlak 'bijgebouw' bij de molenaarswoning (A4) mag alleen worden gebouwd als eerst het hele 'bouwvlak' voor de herbouw van de molenaarswoning is bebouwd. Ook dit bijgebouw moet zijn voorzien van een kap en heeft dezelfde nokrichting als de molenaarswoning zelf. Ter plaatse van de woning met kavelnummer A1 is een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' alleen toegestaan in de vorm van een hooiberg. Deze mag een maximale afmeting hebben van 6x6 meter, een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen niet-uitloegbare materialen worden gebruikt.

Ter plaatse van de molenaarswoning (A4) is het belangrijk dat het historische beeld van de oude bebouwing bij de nieuwe bebouwing gehandhaafd blijft, waarbij de goot- en bouwhoogte, de

gevelopeningen en detailleringen een zorgvuldige reconstructie zijn van het oude historische beeld. Dakkapellen zijn dan ook niet toegestaan. Het nieuwe hoofdgebouw moet worden gebouwd volgens de onderstaande reconstructietekening.



De overige gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouw) binnen het besluitgebied moeten één ensemble vormen. De oriëntatie van de gebouwen is gerelateerd aan die van de voormalige molenaarswoning. Tuinterrassen moeten zich direct bij de woning bevinden. Verhardingen moeten zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn. Alle gebouwen en bouwwerken moeten zoveel mogelijk van en met duurzame materialen worden gebouwd. Toepassing van kunststof gevelmateriaal is niet toegestaan. Alle gebouwen krijgen een verholten goot, oftewel een smalle, vrijwel onzichtbare dakgoot die gedeeltelijk of geheel onder de dakbedekking wordt geplaatst. Dakbedekking wordt indien mogelijk als 'groen dak' uitgevoerd. De gevels hebben een samenhangende gevelindeling zonder overheersende overhoekse gevelopeningen. Gebouwen moeten worden gebouwd volgens het Toetsingssysteem Natuurinclusief Bouwen en Inrichten. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Water

Hier is het gebruik voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daar bovenop geldt dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'steiger-vlonder', ook een steiger en/of vlonder is toegestaan. Binnen de aanduiding 'water' is deels ook de aanduiding 'natte ecologische zone' (NEZ) opgenomen. Waar die aanduiding is opgenomen ligt de natte ecologische zone die wordt uitgevoerd gedeeltelijk onder water. Er mogen geen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

maximaal 3 meter. Uitzondering daarop zijn hulpmiddelenstallingen en warmtepompen voor de voorgevelrooilijn. In paragraaf 7.2 zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen.

Voor bouwwerken mogen alleen niet-uitlogbare materialen worden gebruikt.

Groen

In het gebied 'Groen' is het gebruik voor groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, evenals het hieraan ondergeschikte gebruik voor in- en uitritten, geluidafschermdende of -werende voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden. Daar bovenop geldt dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'steiger-vlonder', ook steigers en/of vlonders zijn toegestaan. Binnen 'Groen' is op sommige plekken ook de aanduiding 'natte ecologische zone' (NEZ) opgenomen. Waar die aanduiding is opgenomen wordt de oever met een natte ecologische zone aangelegd door de gemeente.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'amz-contour' zijn ook geen overige bouwwerken toegestaan, tenzij uit advies van een archeologisch deskundige blijkt dat er geen sprake van aantasting is van archeologische waarden. Buiten die aanduidingen mogen wel overige bouwwerken worden gebouwd tot maximaal 3 meter hoog.

Voor bouwwerken mogen alleen niet-uitlogbare materialen worden gebruikt.

Peil

De hoogtes en afmetingen binnen het besluitgebied moeten worden gemeten ten aanzien van de volgende peilen:

- a. Vloerpeil woning ter plaatse van kavelnummer A1: - 4,20 m NAP;
- b. Vloerpeil woning ter plaatse van kavelnummer A2: - 4,30 m NAP;
- c. Vloerpeil woning ter plaatse van kavelnummer A3: - 3,60 m NAP;
- d. Vloerpeil woning ter plaatse van kavelnummer A4: - 4,20 m NAP;
- e. Waterpeil: - 5,92 m NAP;
- f. Peil bovenkant talud: - 4,90 m NAP;
- g. Peil steiger-vlonder: - 4,30 m NAP.

De maximale bouw- en goothoogten voor de hoofdgebouwen en het bijgebouw bij de molenaarswoningen zijn op basis van het vloerpeil. Voor overige bouwwerken geldt het gemiddelde afgewerkte maaiveldpeilniveau.

Archeologie

Op basis van de huidige onderzoeken zijn binnen het besluitgebied geen behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen, behoudens ter plaatse van de op de kaart (bijlage 2) opgenomen AMZ-contour. Met deze eerste fase-BOPA wordt toestemming gegeven voor alle (bouw)werkzaamheden, behoudens die binnen de AMZ-contour, omdat is aangetoond dat er geen archeologische maatregelen meer hoeven te worden getroffen. Het is daarom niet nodig om in de tweede fase-BOPA opnieuw of nogmaals archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

Paragraaf 7.2 Vergunningsvoorschriften

In deze paragraaf worden de vergunningsvoorschriften voor de verschillende activiteiten benoemd die deze eerste fase-BOPA mogelijk maakt in het projectgebied ten behoeve van de realisatie van het plan aan de Lies Frankenweg 1. De aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de tweede fase (zoals architectonische detaillering) van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden getoetst aan de regels voor de verschillende activiteiten en randvoorwaarden die zijn aangegeven in dit hoofdstuk. Daarnaast wordt er voor bouwactiviteiten getoetst aan de hoofdstukken Beeldkwaliteit en de Kavelpaspoorten uit de gebiedsuitwerking (bijlage 1 bij de motivering) voor wat betreft beeldkwaliteit.

In bijlage 2 bij de motivering is de kaart opgenomen die een overzicht biedt van waar de genoemde activiteiten zijn toegestaan. De voorwaarden uit de navolgende subparagrafen moeten in samenhang met deze kaart worden gelezen.

Subparagraaf 7.2.1 MER

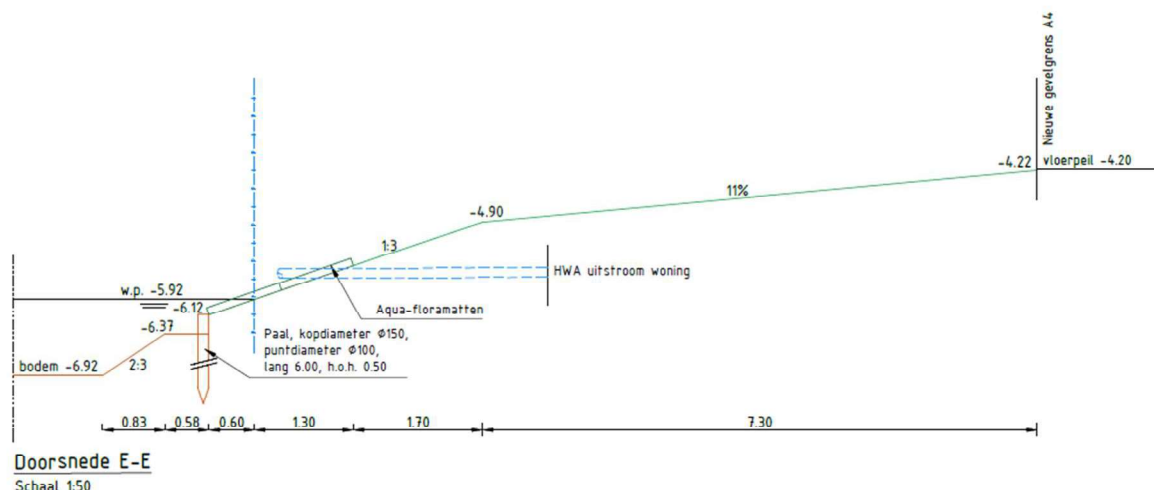
Gelet op de aard, omvang en ligging van het project bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het project is niet m.e.r.-plichtig en een verdere m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Subparagraaf 7.2.2 Peilen

2. Voor de toepassing van deze BOPA is het peil:
 - a. Vloerpeil A1: - 4,20 m NAP;
 - b. Vloerpeil A2: - 4,30 m NAP;
 - c. Vloerpeil A3: - 3,60 m NAP;
 - d. Vloerpeil A4: - 4.20 m NAP;
 - e. Waterpeil: – 5,92 m NAP;
 - f. Peil bovenkant talud: - 4,90 m NAP;
 - g. Peil steiger-vlonder: - 4,30 m NAP.

Subparagraaf 7.2.3 Gebruiksactiviteiten

1. Binnen de aanduiding '**Groen**' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - 1) Gebruik voor groenvoorzieningen;
 - 2) Gebruik voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - 3) Gebruik voor geluidsafschermende of -werende voorzieningen;
 - 4) Gebruik voor bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden; waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger-vlonder' een steiger en/of vlonder is toegestaan;
2. Binnen de aanduiding '**Tuin**' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - 1) Gebruik voor tuinen bij woningen;
 - 2) Gebruik voor parkeervoorzieningen (voor eigen gebruik), waarbij geldt dat indien op een kavel de aanduiding 'parkeren' is opgenomen; uitsluitend ter plaatse van die gronden het gebruik voor parkeervoorzieningen (voor eigen gebruik) is toegestaan;
 - 3) Gebruik voor uitsluitend een oeverzone in de vorm van het onderstaande profiel ter plaatse van de aanduiding 'oever';
 - 4) Gebruik voor uitsluitend een natte ecologische zone in de vorm van het onderstaande profiel ter plaatse van de aanduiding 'natte ecologische zone';



3. Binnen de aanduiding **'Verkeer'** zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - 1) Gebruik voor wegen, fiets- en voetpaden;
 - 2) Gebruik voor verblijfsgebied;
 - 3) Gebruik voor parkeervoorzieningen;
 - 4) Gebruik voor bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten;
4. Binnen de aanduiding **'Water'** zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - 1) Gebruik voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - 2) Gebruik voor uitsluitend een natte ecologische zone in de vorm van het hierboven opgenomen profiel ter plaatse van de aanduiding 'natte ecologische zone';
 - 3) Gebruik voor een steiger en/of vlonder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger - vlonder';
5. Binnen de aanduiding **'Wonen'** zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - 1) Gebruik voor wonen, mits:
 - a) in één bouwvlak, zoals aangegeven met de aanduiding 'bouwvlak', slechts één woning aanwezig is;
 - b) geen sprake is van short stay, vakantieverblijf of daarmee vergelijkbare activiteiten;
 - c) in een woning slechts één huishouden woont; waarbij als één huishouden ook geldt: één huishouden dat mantelzorg ontvangt of verleent, waarbij de ontvanger of verleners van mantelzorg in de woning woont;
 - d) in afwijking van c) is het toegestaan dat er meer dan één huishouden in één woning woont, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i. de hoofdbewoner van de woning stelt kamers aan maximaal één huishouden ter beschikking;
 - ii. de hoofdbewoner houdt zijn hoofdverblijf in de betreffende woning;
 - iii. per persoon is er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte;
 - iv. er wordt alleen in het hoofdgebouw gewoond; en
 - v. de ter beschikking gestelde woonruimte vormt geen zelfstandige woonruimte.
 - 2) Gebruik voor beroep aan huis, mits:
 - a) de beroepsmatige activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;

- b) de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel bedraagt niet meer dan 25% met een maximum van 50 m²;
- c) er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - i. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - ii. het detailhandel functioneel ondersteunend is aan het beroep aan huis;
- d) op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

Subparagraaf 7.2.4 Voorwaardelijke verplichting gebruik: inrichting

1. Het in stand houden (en onderhouden) van oevers en de natte ecologische zone (NEZ) (aangelegd door de gemeente). Het onderhouden van een NEZ is beschreven in de 'Beleidsregel natte ecologische zones' van het hoogheemraadschap van Delfland (bijlage 21 bij de motivering).
2. Inrichtingsplan bij aanvraag omgevingsvergunning bouw woning (indieningsvereiste);
3. Behoud bomen en heggen/hagen op eigen terrein die aangeplant zijn door de gemeente.

Subparagraaf 7.2.5 Voorwaardelijke verplichting gebruik: parkeren

1. Het gebruik van gronden ten behoeve van de in 7.2.3 genoemde activiteiten is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt rekening gehouden met de Nota Parkeren Lansingerland en de Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland, die in werking getreden zijn op 29 april 2014, of diens rechtsopvolger. Dat betekent 2 parkeerplaatsen per kavel naast elkaar, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,50 meter breed en minimaal 5,70 meter diep is. Tevens is er een looppad naast en aan de voor-/achterzijde van de auto van minimaal 1,00 meter breed om de deur/garage/berging te bereiken. Dit wordt per situatie beoordeeld.

Subparagraaf 7.2.6 Toegestane bouwactiviteiten (boven peil)

1. Binnen de aanduiding '**Groen**' zijn de volgende bouwactiviteiten toegestaan:
 - 1) Overige bouwwerken, mits:
 - a) deze niet zijn gelegen in de aanduiding 'amz-contour', tenzij uit advies van de archeologisch deskundige blijkt dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden;
 - b) deze niet hoger zijn dan 3 m;
 - c) voor zover het gaat om steigers en/of vlonders deze zijn gelegen binnen de aanduiding 'steiger-vlonder' en mits:
 - i. de steiger/vlonder op palen staat en vanuit de lengterichting gezien de afstand tussen de palen minimaal 1,50 m is;
 - ii. de steiger/vlonder aan de zij-, voor- en achterkant niet wordt dichtgemaakt;
 - iii. op de steiger/vlonder alleen hekwerken, relingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken mogen worden aangebracht met een open karakter van minimaal 70% en een maximale hoogte van 1 m;
 - iv. de steiger/vlonder bestaat uit niet-uitlogend hout.
 - v.

2. Binnen de aanduiding 'Tuin' zijn de volgende bouwactiviteiten toegestaan:

1) Overige bouwwerken, mits:

a) sprake is van hulpmiddelstalling voor de voorgevelrooilijn:

- i. de hulpmiddelstalling wordt geplaatst ten behoeve van een hulpmiddel van de bewoner van de woning;
- ii. het hulpmiddel moet altijd kunnen worden gestald in de hulpmiddelstalling;
- iii. de hulpmiddelstalling blijft niet langer aanwezig dan acht weken nadat de behoefte aan het hulpmiddel voor de bewoner van de woning is komen te vervallens;
- iv. er sprake is van een medische behoefte van de bewoner van de woning aan het hulpmiddel;
- v. de medische behoefte als bedoeld onder iv kan worden aangetoond met het besluit van het college van burgemeester en wethouders om een Wmo-indicatie af te geven voor de verstrekking van een hulpmiddel op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning of door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur;
- i. de maximale afmetingen van de hulpmiddelstalling zijn:
 - hoogte: 2 m, breedte: 1,65 m, lengte: 1,25 m; of
 - hoogte: 1,4 m, breedte: 2,3 m, lengte: 1,4 m.

b) sprake is van een warmtepomp voor de voorgevelrooilijn:

- i. per hoofdgebouw maximaal één warmtepomp aanwezig is;
- ii. de warmtepomp aangesloten wordt op het afgiftesysteem van het hoofdgebouw, zodat de warmte wordt afgegeven aan het water in de leidingen, de radiatoren en eventuele vloerverwarming;
- iii. de warmtepomp gebruikt wordt om de woning te verwarmen;
- iv. de warmtepomp niet meer dan 1 m uitsteekt gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- v. de warmtepomp een maximale oppervlakte van 2 m² heeft;
- vi. de hoogte van de warmtepomp, als deze op de grond wordt geplaatst, niet meer dan 1,30 m bedraagt.

c) voor de voorgevelrooilijn en zijgevelrooilijn grenzend aan openbaar gebied maximaal 1 m hoog zijn;

d) achter de voorgevelrooilijn maximaal 3 m hoog zijn;

e) niet binnen de aanduiding oever.

2) 2. Erf- en terreinafscheidingen, mits:

a) niet in of grenzend aan de aanduiding 'oever';

b) deze voor de voorgevelrooilijn en naar openbaar gebied een haag betreft van maximaal 1 m hoog;

c) deze achter de voorgevelrooilijn en niet grenzend aan openbaar gebied maximaal 2 m hoog is.

3. Binnen de aanduiding '**Verkeer**' zijn de volgende bouwactiviteiten toegestaan:
 - 1) Overige bouwwerken, mits:
 - a) deze niet zijn gelegen in de aanduiding 'amz-contour', tenzij uit advies van de archeologisch deskundige blijkt dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden;
 - b) deze niet hoger zijn dan 3 m.
4. Binnen de aanduiding '**Water**' zijn de volgende bouwactiviteiten toegestaan:
 - 1) Steigers en/of vlonders, mits:
 - a) deze uitsluitend zijn gelegen in de aanduiding 'steiger-vlonder';
 - b) de steiger/vlonder op palen staat en vanuit de lengterichting gezien de afstand tussen de palen minimaal 1,50 m is;
 - c) de steiger/vlonder aan de zij-, voor- en achterkant niet wordt dichtgemaakt;
 - d) op de steiger/vlonder alleen hekwerken, relingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken mogen worden aangebracht met een open karakter van minimaal 70% en een maximale hoogte van 1 m;
 - e) het peil van de steiger/vlonder – 4,30 m NAP bedraagt; en
 - f) de steiger/vlonder bestaat uit niet-uitlogend hout.
5. Binnen de aanduiding '**Wonen**' zijn de volgende bouwactiviteiten toegestaan:
 - 1) Hoofdgebouwen, mits:
 - a) gebouwd binnen de aanduiding 'bouwvlak';
 - b) in één bouwvlak slechts één hoofdgebouw aanwezig is;
 - c) de voorgevel wordt gebouwd in de aanduiding 'gevellijn';
 - d) de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte (m)' of 'minimum en maximum goothoogte en bouwhoogte (m)';
 - e) voorzien van een hellend dak met een dakhelling van 45 graden;
 - f) de nok de richting volgt zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting'.
 - 2) Bijgebouwen, mits:
 - a) gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouw';
 - b) bij de molenaarswoning (A4) uitsluitend gebouwd mag worden na volledige benutting van het bouwvlak van het hoofdgebouw;
 - c) bij kavel A1 uitsluitend in de vorm van een hooiberg mag worden gebouwd met een maatvoering van 6 x 6 meter en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.
 - 3) Overige bouwwerken met een maximum hoogte van 3 m.

Subparagraaf 7.2.7 Toegestane bouwactiviteiten (onder peil)

1. Bouwen onder peil ten behoeve van de woonfunctie is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', voor zover bovengronds gebouwen aanwezig zijn.
2. Bouwen onder peil ten behoeve van nutsvoorzieningen is toegestaan.

Subparagraaf 7.2.8 Voorwaardelijke verplichting bouwen: parkeren

1. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de in 7.2.6 genoemde activiteiten is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt rekening gehouden met

de Nota Parkeren Lansingerland en de Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland, die in werking getreden zijn op 29 april 2014, of diens rechtsopvolger. Dat betekent 2 parkeerplaatsen per kavel naast elkaar, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,50 meter breed en minimaal 5,70 meter diep is. Tevens is er een looppad naast en aan de voor-/achterzijde van de auto van minimaal 1,00 meter breed om de deur/garage/berging te bereiken. Dit wordt per situatie beoordeeld.

Subparagraaf 7.2.9 Beeldkwaliteit

1. Binnen de aanduiding **'Wonen'** geldt ten aanzien van het uiterlijk van gebouwen en bouwwerken het volgende:

- 1) de voormalige molenaarswoning op kavel A4 wordt gesloopt en nieuw gebouwd, waarbij:
 - a) Het historische beeld van het bouwwerk gehandhaafd blijft, waarbij de goothoogte en bouwhoogte, de gevelopeningen en detailleringen een zorgvuldige reconstructie van het historische beeld zijn;
 - b) Dakkapellen zijn daarbij niet toegestaan;
 - c) De maatvoering is opgenomen op de kaart in bijlage 2;
 - d) De nieuwe woning wordt gebouwd volgens onderstaande reconstructietekening;



- 2) De overige hoofdgebouwen hebben een eenduidig volume zonder geleding en een eenduidige opzet, waarbij:
 - a) de woningen samen één ensemble vormen;
 - b) de oriëntatie van gebouwen en bouwwerken is gerelateerd aan de voormalige molenaarswoning;
 - c) tuinterrassen zich direct bij de woning bevinden;
 - d) verhardingen zo veel mogelijk waterdoorlatend worden aangelegd;
- 3) Bijgebouwen qua volume ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen;
- 4) Gebouwen en bouwwerken zo veel mogelijk van en met duurzame materialen worden gebouwd;
- 5) Toepassing van kunststof gevelmateriaal is niet toegestaan;

- 6) Woningen krijgen een verholten goot, oftewel een smalle, vrijwel onzichtbare dakgoot die gedeeltelijk of geheel onder de dakbedekking wordt geplaatst;
- 7) De dakbedekking wordt indien mogelijk als 'groen dak' uitgevoerd;
- 8) De gevels hebben een samenhangende gevelindeling zonder overheersende overhoekse gevelopeningen;
- 9) De gebouwen worden gebouwd volgens het Toetsingssysteem Natuurinclusief Bouwen en Inrichten;
- 10) Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 8 Haalbaarheid

Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het verhalen van gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-vergunning een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten.

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

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

Paragraaf 8.2 Kostenverhaal

Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal. De gemeente is grondeigenaar van de locatie. De kavels worden uitgegeven aan de toekomstige kopers van de nieuwbouwwoningen die met een tweede fase-BOPA-vergunning een huis kunnen (laten) bouwen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Tevens zijn initiatiefnemers leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Paragraaf 8.3 Nadeelcompensatie

Als een besluit van de overheid schade veroorzaakt voor een individu of onderneming (bijvoorbeeld waardedaling van onroerend goed of omzetverlies), kan diegene aanspraak maken op nadeelcompensatie. Dit is geregeld in titel 15.1 (artikel 15.1 t/m 15.5) van de Omgevingswet.

De basis voor nadeelcompensatie is dat schade alleen wordt vergoed als deze onevenredig is in vergelijking met de lasten die anderen in een vergelijkbare situatie moeten dragen. Daarnaast geldt dat het verzoek om nadeelcompensatie binnen vijf jaar na het schadeveroorzakende besluit moet worden ingediend.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met eventuele nadeelcompensatie. Hierdoor wordt voorkomen dat de financiële gevolgen van de ontwikkeling op de publieke middelen drukken.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging

Paragraaf 9.1 Participatie

Op 5 november 2024 heeft de eerste bijeenkomst van de ontwikkeling van het molenaarsperceel aan de Lies Frankenweg 1 plaatsgevonden. Tijdens deze eerste bijeenkomst zijn de plannen en procedure met inwoners en belanghebbenden gedeeld. In deze sessie zijn vier varianten bedacht voor het perceel.

Tijdens de tweede bijeenkomst op 18 november 2024 zijn de vier ontwerpschetsen toegelicht. Ook hebben de bewoners hun visie gepresenteerd. Aan de hand daarvan zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor het groen, archeologie, erfgoed en de bebouwing en ontsluiting.

In de laatste, derde bijeenkomst (d.d.: 16 december 2024) is het voorlopig ontwerp, op basis van de opbrengst uit de eerdere sessies, gepresenteerd. Ook zijn 3D-impressies en referentiebeelden aan de participanten laten zien en milieuaspecten onder de aandacht gebracht. Uit deze sessie is opbrengst gehaald voor de Gebiedsuitwerking Lies Frankenweg 1, Lansingerland die door de raad is vastgesteld.

De verantwoording 'Participatie Visie Lies Frankenweg, eindverslag participatietraject (16 maart 2025) is toegevoegd als bijlage 19.

Tenslotte is op 20 mei 2026 een bijeenkomst georganiseerd om de omwonenden te informeren over het inrichtingsplan voor m.n. de openbare ruimte en de kaart met de belangrijke ruimtelijke kaders voor de omgevingsvergunning (BOPA, 1^e fase). Beide zijn gebaseerd op het besluit van de gemeenteraad.

Paragraaf 9.2 Bindend adviesrecht gemeenteraad

Op 22 september 2022 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de gevallen waarvoor bindend adviesrecht geldt. Dit geval is niet aangewezen in dit besluit.

Paragraaf 9.3 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

PM

Paragraaf 9.4 Conclusie

PM

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeenten moeten ervoor zorgen bij het verlenen van een omgevingsvergunning de er bij de toekomstige activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Deze taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Afweging

De ontwikkeling aan de Lies Frankenweg 1 in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland ziet op de realisatie van drie vrijstaande woningen en de sloop en nieuwbouw van de bestaande molenaarswoning. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een gefaseerde BOPA, waarin in fase één het planologisch basisbesluit wordt genomen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ETFAL en dat wordt voldaan aan de relevante instructieregels uit het Bkl.

De ontwikkeling van woningen op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambities uit de omgevingsvisie en woonvisie van de gemeente Lansingerland. De ontwikkeling draagt bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad waardoor wordt voorzien in de lokale en regionale woonbehoefte. De projectlocatie wordt tevens efficiënter en beter benut, doordat binnenstedelijk wordt ontwikkeld.

Het plan houdt nadrukkelijk rekening met de inrichting van de openbare ruimte waarbij aandacht is voor groen, klimaatadaptatie en natuur. Dit stimuleert ontmoeting, beweging en sociale samenhang. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de ambities voor een gezonde, bereikbare en toekomstbestendige leefomgeving in Lansingerland.

De effecten op het milieu als gevolg van de ontwikkeling zijn niet significant. Er is geen sprake van effecten die leiden tot nadelige gevolgen op natuur, flora en fauna of de gezondheid van mensen. De ter plaatse verontreinigde bodem wordt gesaneerd en is daarmee geschikt voor de woonfunctie. Ten aanzien van geluid, geur en luchtkwaliteit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende normen en dat geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de molenplaats, die door middel van een maatregel wordt beschermd. Voor de waterhuishoudkundige situatie geldt dat het plan voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht door voldoende waterberging te realiseren. Daarnaast worden de woningen ontwikkeld op basis van kavelpaspoorten en welstandstoetsing, met aandacht voor duurzaamheid, ecologie en materiaalgebruik.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling zowel beleidsmatig als milieuhygiënisch aanvaardbaar is. De toevoeging van woningen op deze locatie is passend binnen de ruimtelijke structuur en ambities van de gemeente en provincie, terwijl tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en negatieve milieueffecten uitblijven. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan de gevraagde eerste fase-BOPA in redelijkheid worden verleend.