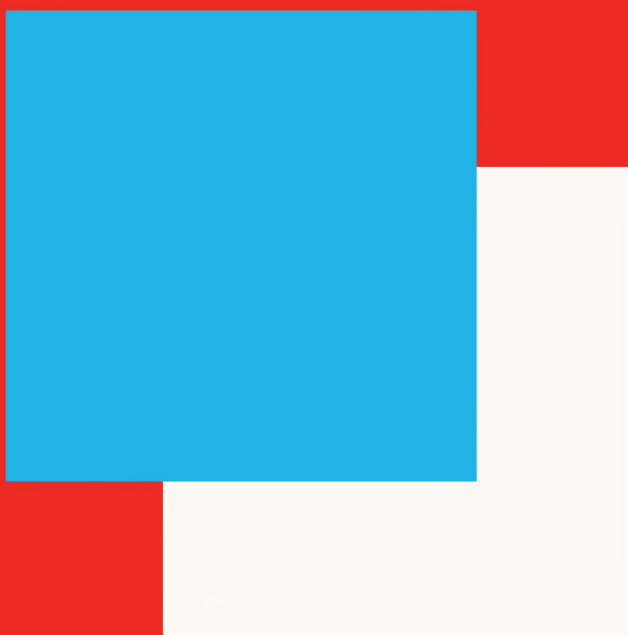




Vaststelling

Gemeente Lansingerland

Omgevingsplanwijziging “Lange Vaart”



KUIPER
COMPAGNONS

PROJECTGEGEVENS

GEMEENTE LANSINGERLAND OMGEVINGSPLAN LANGE VAART

Werknummer 624.112.50

Opdrachtgever Gemeente Lansingerland
Contactpersoon *anoniem*

Datum 27 november 2025

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	6 december 2024
Concept-ontwerp	19 maart 2025
Ontwerp	15 april 2025
Vaststelling	27 november 2025



Projectverantwoordelijke: *anoniem*
Telefoonnummer: *anoniem*

MOTIVERING

Inhoudsopgave

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	8
Paragraaf 2.1 Bestaande situatie.....	8
Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.....	10
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan	15
Paragraaf 3.1 Huidige regeling omgevingsplan	15
Paragraaf 3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan	17
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	18
Paragraaf 4.1 Rijksbeleid	18
Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid	19
Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid	22
Paragraaf 4.4 Conclusie	26
Hoofdstuk 5 Juridische kaders.....	27
Paragraaf 5.1 Juridische kaders Rijk	27
Paragraaf 5.2 Juridische kaders provincie	31
Paragraaf 5.3 Juridische kaders gemeente.....	33
Paragraaf 5.4 Conclusie	33
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten.....	34
Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling	34
Paragraaf 6.2 Bodem	37
Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie	41
Paragraaf 6.4 Duurzaamheid	46
Paragraaf 6.5 Externe veiligheid.....	48
Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten	52
Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	55
Paragraaf 6.8 Geur.....	60
Paragraaf 6.9 Gezondheid	61
Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen	62
Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie.....	63
Paragraaf 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	65

Paragraaf 6.13 Licht.....	67
Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit.....	68
Paragraaf 6.15 Mobiliteit.....	70
Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie.....	73
Paragraaf 6.17 Omgevingsveiligheid.....	76
Paragraaf 6.18 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit.....	77
Paragraaf 6.19 Trillingen	79
Paragraaf 6.20 Water	80
Paragraaf 6.21 Aanwijzing woningbouwcategorieën.....	88
Paragraaf 6.22 Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.....	89
Hoofdstuk 7 Systematiek omgevingsplan / planbeschrijving.....	90
Paragraaf 7.1 Inleiding.....	90
Paragraaf 7.2 Wijziging van het omgevingsplan.....	90
Paragraaf 7.3 Omgevingsplan gemeente Lansingerland.....	90
Hoofdstuk 8 Haalbaarheid.....	92
Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	92
Paragraaf 8.2 Kostenverhaal	92
Paragraaf 8.3 Nadeelcompensatie	92
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging	93
Paragraaf 9.1 Participatie	94
Paragraaf 9.2 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners.....	94
Paragraaf 9.3 Zienswijzen en vaststellingsprocedure	94
Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	96

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan, Wissing, 22 juli 2025
Bijlage 2	Nota van Uitgangspunten Lange Vaart en Merenweg, Gemeente Lansingerland, 17 december 2020
Bijlage 3	Masterplan woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg – Dorps wonen in Bleiswijk, Gemeente Lansingerland, 24 februari 2022
Bijlage 4	Startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg, gemeente Lansingerland, 28 september 2023
Bijlage 5	Beeldkwaliteitsplan, Wissing, 16 juli 2025
Bijlage 6	Verkennd en nader (water)bodem- en verhardingsonderzoek Korenmolenweg te Bleiswijk, BK Ingenieurs, 16 september 2020
Bijlage 7	Rapportages verkennende bodemonderzoeken, ABO Milieuconsult, 13 maart 2024
Bijlage 8	Briefrapportages nader onderzoek koper en asbest Lange Vaart te Bleiswijk, ABO Milieuconsult, 23 oktober 2024

Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek Lange Vaart te Bleiswijk, Gemeente Lansingerland, Vestigia, 20 juli 2020
Bijlage 10	Archeologisch inventariserend veldonderzoek plangebied Lange Vaart te Bleiswijk, Gemeente Lansingerland Vestigia, 17 juni 2021
Bijlage 11	Notitie Externe Veiligheid Lange Vaart, KuiperCompagnons, 11 maart 2025
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek omgevingsplan Lange Vaart, KuiperCompagnons, 26 september 2025
Bijlage 13	Verkeersonderzoek Merenweg en Lange Vaart, Goudappel, december 2021
Bijlage 14	Flora en Faunaonderzoek Lange Vaart te Bleiswijk, ABO Milieuconsult, 29 februari 2024
Bijlage 15	Stikstofdepositie-onderzoek omgevingsplan Lange Vaart, KuiperCompagnons, 8 oktober 2025
Bijlage 16	Participatieplan woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg, Gemeente Lansingerland, Bleiswijk, 20 oktober 2022
Bijlage 17	Verantwoordingsdocument participatieproces woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk, Gemeente Lansingerland, juli 2023
Bijlage 18	Nota vooroverlegreacties ketenpartners en staat van wijzigingen omgevingsplanwijziging "Lange Vaart", Gemeente Lansingerland, april 2025
Bijlage 19	Aanwijzing GM 76.00 Korenmolenweg tuindersschoorsteen, Gemeente Lansingerland, 27 maart 2013
Bijlage 20	Multimodaal mobiliteitsonderzoek N209 Lansingerland, RHDHV, 28 mei 2024
Bijlage 21	Passende parkeernorm sociale woningen Lansingerland, Goudappel, 18 september 2023
Bijlage 22	Aanmeldnotitie m.e.r., 31 maart 2025
Bijlage 23	Actualisatie verkeersonderzoek woningbouwontwikkeling Lange Vaart, Antea Group, 31 juli 2025
Bijlage 24	Nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijziging omgevingsplan TAM-omgevingsplan "Lange Vaart"

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Inleiding en aanleiding

De gemeente Lansingerland werkt hard aan de realisatie van toekomstbestendige woongebieden. Bleiswijk heeft een sterke maatschappelijke en sociale structuur, is zelfvoorzienend en heeft een prettige groene woonomgeving. De bestaande woongebieden kenmerken zich door een groene en ruime opzet. Dit draagt bij aan het dorpse karakter en uitstraling van Bleiswijk. De demografische veranderingen in organische groei aansluitend op de woningbehoefte vragen om uitbreiding van het woningaanbod. Het aantal ouderen in Bleiswijk neemt toe en er is steeds meer vraag naar betaalbare woningen voor starters. Omdat inwoners van Bleiswijk een sterke verhuisrelatie met hun eigen kern hebben, is het van belang om de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma voor een belangrijk deel af te stemmen op de vraag van haar inwoners. Op 23 april 2020 heeft de gemeenteraad besloten om woningbouw in Bleiswijk mogelijk te maken die is afgestemd op de specifieke behoeften van haar inwoners en een instroom van jonge gezinnen uit de regio. De hiervoor aangewezen locaties zijn Lange Vaart en Merenweg. Voor deze locaties is op 17 december 2020 door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten 'woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk' (hierna: Nota van Uitgangspunten (NvU)) vastgesteld met kwalitatieve ambities en doelstellingen voor de ontwikkeling van zowel de locatie Lange Vaart als Merenweg.

In navolging op deze uitgangspunten is op 24 februari 2022 het masterplan 'Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg, dorps wonen in Bleiswijk' (hierna: 'masterplan') vastgesteld. Het masterplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur en de globale randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locaties vast. In het masterplan wordt uitgegaan van het ontwikkelen van 200 woningen aan de Lange Vaart en 700 aan de Merenweg.

In september 2023 is met de 'Startnotitie voor de omgevingsplannen Lange Vaart en Merenweg' (hierna: 'startnotitie') een volgende stap gezet richting de juridisch-planologische uitwerking van de locaties. De startnotitie bevat concrete randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woongebieden, met een juiste balans tussen bebouwing, ruimte, groen en water. Besloten is om de ontwikkeling van de Lange Vaart gefaseerd uit te voeren vanwege nog aanwezige bedrijvigheid en te starten met 2/3 van de locatie, namelijk het deel ten oosten van de aanwezige monumentale schoorsteen.

Op basis van deze uitgangspunten is gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van maximaal 125 woningen in een groene en waterrijke omgeving. De ontwikkeling hiervan past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen ten noorden van Bleiswijk in de gemeente Lansingerland. Specifiek ligt de ontwikkellocatie tussen de Lange Vaart en de Korenmolenweg in Bleiswijk. De locatie van het project is (globaal) afgebeeld op afbeeldingen 1.1 en 1.2.



Afbeelding 1.1: Locatie van het project: de locatie is wit omkaderd.



Afbeelding 1.2: Globale ligging van het projectgebied in de bredere omgeving. Het projectgebied is globaal wit omkaderd.

Paragraaf 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie in het plangebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsing van het omgevingsplan en de strijdigheden die er bestaan. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente worden vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de voorgenomen wijziging aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities. De juridische kaders vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente worden in hoofdstuk 5 verder beschreven en beantwoord. Voor de specifieke

omgevingsaspecten wordt dit gedaan in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk worden voor de verschillende omgevingsaspecten de beleidskaders en juridische kaders samengevat, wordt hieraan getoetst en wordt beschreven of, en onder welke eventuele voorwaarden, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In hoofdstuk 7 wordt de opbouw van de wijziging van het omgevingsplan uiteengezet en worden de opgelegde regels en werkingsgebieden verklaard. 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 en de belangen van de overige bestuurslagen en ketenpartners. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog ingegaan op de procedure en zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 samengevat waarom er bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Paragraaf 2.1 Bestaande situatie

De locatie Lange Vaart bestaat uit een langgerekte strook agrarische gronden. Er zijn nog enkele bedrijven, kassen en bestaande woningen aanwezig. Een deel hiervan wordt gesloopt ten behoeve van de planontwikkeling. De bestaande woningen worden ingepast. De locatie ontleent haar identiteit en bijzondere ruimtelijke kwaliteit aan de continuïteit en het profiel van de Lange Vaart. Het dijkprofiel is op dit stuk van de vaart goed zichtbaar en ervaarbaar.

Ten zuiden van het projectgebied ligt de Korenmolenweg met aan één zijde woningen, voornamelijk vrijstaande villa's en twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing aan de Korenmolenweg stamt uit de jaren '60 en vormt nu de rand van het dorp. Vanwege het bedrijventerrein De Hoefslag, dat ten zuiden van de Korenmolenweg ligt, vormen de woningen aan de Korenmolenweg nu een geïsoleerd bebouwingslint.

Ten noorden van het projectgebied zijn ook agrarische gronden aanwezig. Deze worden gescheiden van het projectgebied door de Heulslootweg. Langs deze weg staat een bomenrij.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto projectgebied Lange Vaart gezien vanaf de N209.

Vanwege het open landschap aan de noordzijde is de locatie vanaf een afstand goed zichtbaar vanaf de N209. Het dijkprofiel van de Lange Vaart is als rand met bomen vormgegeven, waardoor het contrast met het open landschap wordt versterkt.



Afbeelding 2.2: Het projectgebied gezien vanaf het oosten van de Korenmolenweg.



Afbeelding 2.3: Het projectgebied gezien vanaf het westen van de Korenmolenweg.



Afbeelding 2.4: Het projectgebied gezien vanaf de Lange Vaart (het noorden).

Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie

De kaders voor de ontwikkeling van de Lange Vaart volgen uit de Nota van Uitgangspunten, het masterplan en de startnotitie. In deze paragraaf worden deze kaders toegelicht.

Programma

Het voorgenomen woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van maximaal 125 woningen in het projectgebied Lange Vaart in Bleiswijk. Er komt een gedifferentieerd woningaanbod met een mix van woningtypen: 25% sociaal, 25% bereikbaar en 50% hoog segment. Daarnaast dient ca. 40% van de woningen gelijkvloers te zijn. De gemiddelde woningdichtheid is 25-30 woningen per hectare.

Groenblauw raamwerk

In het plan wordt uitwerking gegeven aan kansen rondom duurzaamheid, klimaatadaptatie, een recreatief netwerk en interactieve openbare ruimte. In het projectgebied wordt minimaal 20% groen en minimaal 10% water gerealiseerd. In noord-zuid richting komen een aantal grote open groene ruimtes (afbeelding 2.5). Deze ruimtes vormen samen met de watergangen het groenblauwe raamwerk van de Lange Vaart. De groene ruimtes hebben zowel een sociale functie als ontmoetingsplek als een klimaatadaptieve functie.

Het kenmerkende dijkprofiel van de Lange Vaart, met het hoogteverschil en de dubbele bomenrij, blijft behouden. De Lange Vaart blijft primair een langzaamverkeersverbinding richting de Rottmeren. De Lange Vaart zal alleen voor enkele woningen die aan de dijk staan een ontsluitende functie krijgen. De strook grond tussen de dijk en de woningen wordt zoveel mogelijk ingevuld met openbaar groen en een wandelroute. Hiermee worden de belevingswaarde en kwaliteit van de overgang naar het landschap versterkt.

De watergang langs de Korenmolenweg wordt verbreed om te voldoen aan de vereiste watercompensatie. Aangezien er woningen met zowel de voorkant als de achterkant aan het water mogelijk zijn, kunnen hier verschillende woonmilieus ontstaan.

Wijkontsluiting

De woonwijk krijgt één centrale weg (erftoegangsweg, 30 km/uur). Het autoverkeer gaat de wijk in en uit via Edisonlaan/Korenmolenweg. Ter hoogte van de schoorsteen komt een calamiteitenontsluiting via de Korenmolenweg. De Korenmolenweg blijft behouden in de huidige vorm en zal ter ontsluiting blijven dienen van de bestaande woningen. Het masterplan gaat ook uit van een aansluiting voor autoverkeer op de Hoefweg. In deze wijziging van het omgevingsplan wordt dit niet meegenomen, omdat het deel ten westen van de monumentale schoorsteen nog niet wordt ontwikkeld voor woningbouw. De exacte ligging van de ontsluitingsweg wordt in het omgevingsplan niet vastgelegd. De afbeelding uit het masterplan (afbeelding 2.5) en het stedenbouwkundig plan (afbeelding 2.6) geven de beoogde ligging weer. De optie uit het masterplan om de weg in het midden van het centrale bouwveld aan te leggen blijft een mogelijkheid.



Afbeelding 2.5: Ruimtelijke hoofdstructuur Lange Vaart uit het Masterplan, met in rood de ligging van het projectgebied.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdopzet van de gebiedsontwikkeling volgt de onderliggende polderstructuur. De groene ruimtes zorgen voor doorzichten vanaf de Korenmolenweg richting de dijk. Deze liggen deels langs de randen en deels centraal in het gebied. Om zoveel mogelijk openheid in het gebied te krijgen in de noord-zuid richting is de verkavelingsstructuur hierop gebaseerd. Op deze manier ontstaan er drie bouwvelden: een westelijk, een centraal en een oostelijk bouwveld. Het westelijk deel valt buiten de scope van deze omgevingsplanwijziging. Gezien de ligging van de locatie tussen de dijk en het water worden er in hoofdzaak twee verschillende woonmilieus onderscheiden: Wonen aan de dijk en Wonen tegenover de Korenmolenweg. Een uitgebreide toelichting op de diverse woonmilieus en bijbehorende beeldkwaliteit is opgenomen in het Masterplan, bijlage 3.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling van de Lange Vaart is een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld (zie afbeelding 2.6). Dit stedenbouwkundig plan is als onderlegger gebruikt voor deze wijziging van het omgevingsplan. Een grotere weergave van het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 1.



Afbeelding 2.6: Uitsnede stedenbouwkundig plan Lange Vaart.

Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk

Het beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk (bijlage 5) geeft de uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van het plangebied. Hierin worden de elementen beschreven die essentieel zijn voor de samenhang en worden de doelen helder omschreven met de daarbij behorende suggesties en passende middelen. Daartoe bevat het beeldkwaliteitsplan intenties, aanbevelingen en richtlijnen, om een samenhang tussen architectuur en de openbare ruimte te creëren. Het eigen karakter van Bleiswijk is hierbij een belangrijk vertrekpunt.

De beeldkwaliteit is onderverdeeld in een aantal onderdelen waarvoor criteria zijn opgesteld:

- Volume en architectuur;
- Materiaal;
- Erfafscheidingen;
- Duurzaamheid.

Een deel van deze punten is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Een ander deel wordt verwerkt in de criteria en waar nodig voorzien van nadere uitleg. Het doel van de criteria is voldoende toetsbaar zijn en tegelijkertijd de ontwerper en initiatiefnemer ontwerprijheid geven en ruimte bieden om in te spelen op de vragen uit de markt. De volgende vijf onderwerpen voor de bebouwing staan centraal:

1. Heldere hoofdvorm: de woningen hebben een helder en eenduidig hoofdvolume;
2. Combinaties van plat en schuin: de appartementen hebben maximaal drie bouwlagen met plat volume dat ook in andere woningtypen terugkomt zodat er verwantschap ontstaat;
3. Horizontaal: horizontaliteit komt tot uiting in daklijnen, balkons, luifels en veranda's;
4. Diversiteit; er is verwantschap in hoofdvolumes maar diversiteit in uitstraling en kleurstelling;
5. Metselwerk als basis: het uitgangspunt is metselwerk als gevelmateriaal dat aangevuld mag worden met materialen zoals hout en glas.

De Lange Vaart is opgedeeld in een aantal deelgebieden, te benoemen met hun eigen kenmerken: zone Korenmolenweg (K1 en K2) en zone Lange Vaart (LV1 en LV2) zoals weergegeven op afbeelding 2.7.



Afbeelding 2.7: Deelgebieden beeldkwaliteitsplan Lange Vaart.

In de zone Korenmolenweg komen alleen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met aan de westzijde mogelijk 1 of 2 korte rijtjes van maximaal 4 woningen. Dit sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Korenmolenweg en in het verlengde daarvan de Windmolen en het Molenhof. Bij zone K2 zijn die met hun voorgevel naar het water geplaatst en bij zone K1 met de achtertuinen. Langs de Lange Vaart zijn de woningen zo geplaatst dat er tussendoor telkens zichtlijnen op de dijk van de Lange Vaart mogelijk zijn. Er zijn op een aantal plaatsen brede doorzichten vanaf de Korenmolenweg tot aan de Lange Vaart. In zone LV2 komen, naast de twee bestaande woningen, 3 bouwkavels (particuliere ontwikkeling), bereikbaar vanaf de Lange Vaart. De bouw mogelijkheden van deze kavels zijn gerelateerd aan de omvang van de kavels. Zone LV 1 wordt ingevuld met rijwoningen (waaronder eventueel beneden-bovenwoningen) en 1 of 2 appartementengebouwen. De rijwoningen zijn haaks op de dijk geplaatst met prominente koppen naar zowel de Lange Vaart als de nieuwe hoofdroute die door het plangebied heen loopt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn per woningtype de eisen voor de karakteristiek, positie en oriëntatie, volume, detaillering, materiaal en kleurgebruik en de kavels beschreven. Per woningtype zijn hier ook referentiebeelden aan toegevoegd. Het uiteindelijke bouwplan wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan door de Commissie ruimte en kwaliteit van de gemeente Lansingerland.

Fasering

In het masterplan (februari 2022) is de ambitie geformuleerd om de gehele locatie Lange Vaart, vanaf de Hoefweg tot aan de Edisonlaan, te ontwikkelen naar woningbouw. Het is echter gebleken dat herontwikkeling van de percelen waarop nog bedrijvigheid wordt uitgeoefend, aan de westzijde van het gebied, op korte termijn niet realistisch is. Dit betreft het gedeelte wat in afbeelding 2.8 is aangeduid als 'toekomstige ontwikkeling'. Bij het vaststellen van de startnotitie (september 2023) is daarom besloten dat de ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt. Op korte termijn wordt gestart met een ontwikkeling van 2/3 van het projectgebied, grotendeels in het oosten van het gebied, waarop maximaal 125 woningen worden gerealiseerd. De mogelijke toekomstige ontwikkeling in het westen van het gebied biedt naar verwachting (uitgaande van de kaders van het vastgestelde masterplan) ruimte om nog circa 50 woningen te bouwen.



Afbeelding 2.8: Fasering Lange Vaart uit het masterplan.

Plangrens

De omgevingsplanwijziging ziet in hoofdzaak toe op fase 1 van de Lange Vaart. De plangrens wijkt echter op twee onderdelen af van de begrenzing die is gehanteerd in het masterplan (afbeelding 2.8):

- Doordat de bedrijfsbestemming in het westen van het gebied vooralsnog behouden blijft, is woningbouw op de smalle groene strook aan de zuidwestzijde vanwege de geldende milieuhindercirkels niet uitvoerbaar. Dit perceel blijft buiten de plangrens van deze omgevingsplanwijziging. Wanneer de hinder van omliggende bedrijvigheid zodanig afneemt dat nieuwe woningbouw vanuit milieukundig oogpunt aanvaardbaar is, kan woningbouw op deze percelen in een later stadium met een separate planologische procedure mogelijk worden gemaakt.
- Centraal in het plangebied liggen enkele te handhaven percelen. Deze percelen hebben momenteel een agrarische glastuinbouwbestemming met twee bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie krijgen deze percelen een woonfunctie, overeenkomstig de aangrenzende woonpercelen en het feitelijk gebruik.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan het omgevingsplan

Paragraaf 3.1 Huidige regeling omgevingsplan

Wijzigingen aan het omgevingsplan tijdens de overgangsfase

Op 1 januari 2024 is de overgangsfase voor het omgevingsplan gestart. Vanaf die datum – de inwerkingtreding van de Omgevingswet - beschikt iedere gemeente van rechtswege over een omgevingsplan. Dit betreft het tijdelijke omgevingsplan, bestaande uit de verzameling bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen enerzijds en de ‘bruidsschat’ (voormalige rijksregels) anderzijds. Tijdens de overgangsfase werkt de gemeente toe naar het omgevingsplan ‘nieuwe stijl’: een omgevingsplan met een nieuwe structuur voor het gehele gemeentelijk grondgebied dat volledig voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Dit is een complexe opgave waarvoor naar meerdere wijzigingen van het omgevingsplan nodig zijn. Gemeenten krijgen hiervoor de tijd tot 2032. Bij het omzetten van de regels naar het nieuwe deel van het omgevingsplan moet elke gemeente voldoen aan de Omgevingswet en de bijbehorende AMvB's. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland is bedoeld om de woningbouwontwikkeling aan de Lange Vaart in Bleiswijk mogelijk te maken. Deze woningbouwontwikkeling wordt ‘Lange Vaart’ genoemd.

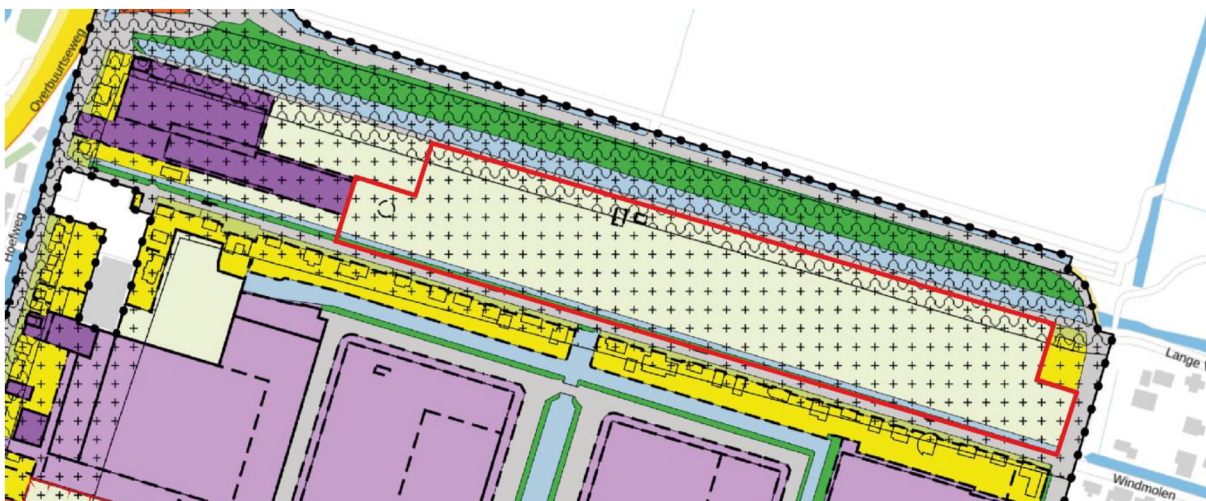
Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid en zal worden vastgesteld middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de bestaande IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen, zolang dit nog niet mogelijk is via de STOP-TPOD-methode. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

Huidige inhoud omgevingsplan Lansingerland

De volgende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen ter plaatse van de locatie Lange Vaart zijn vanaf 1 januari 2024 automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland.

Bestemmingsplan “De Hoefslag 2012”

Ter plaatse van het projectgebied is op 31 januari 2012 het bestemmingsplan “De Hoefslag 2012” vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan kent het projectgebied grotendeels de enkelbestemming ‘Agrarisch – glastuinbouw’ met dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 3’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’.



Afbeelding 3.1: Uitsnede "De Hoefslag 2012" (bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart – omgevingsdocumenten) (het projectgebied is rood omkaderd).

Agrarisch – glastuinbouw

De voor 'Agrarisch – glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van glastuinbouwbedrijven met de bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen, kassen, andere bouwwerken, open terreinen en watergangen, met de daarbij behorende bouwwerken, ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning.

Waarde – Archeologie 3

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van in potentie aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen werkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een oppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de onderliggende bestemming(en).

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en de waterhuishouding. Op deze bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m.

Paraplupherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Lansingerland het bestemmingsplan "Paraplupherziening 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.

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 de Lange Vaart.

Bij de voorliggende omgevingsplanwijziging van de gemeente Lansingerland voor het project Lange Vaart is ervoor gekozen om de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) intact te laten. Voor de milieubelastende activiteiten blijven de betreffende regels in hoofdstuk 22 dus van toepassing.

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

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan past niet binnen het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan(nen)) van de gemeente Lansingerland.

Bouw- en aanlegactiviteiten

Op de huidige agrarische gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming ‘agrarisch’ worden gebouwd. Dit omvat kassen, bedrijfsbebouwing, bedrijfswoningen en andere bouwwerken. Het bouwen van woningen met bijbehorende bouwhoogtes en bouwgrenzen en het aanleggen van het aansluitend openbaar gebied past niet binnen de regels die in het bestemmingsplan ‘De Hoefslag 2012’ onder de bestemming ‘agrarisch’ zijn toegestaan. De wijziging van het omgevingsplan is nodig om dit mogelijk te maken.

Gebruiksactiviteiten

Ook is het op de huidige gronden niet toegestaan activiteiten te verrichten anders dan activiteiten ten behoeve van de voorgenoemde bestemming. Dit betekent dat de activiteit wonen en het daaraan gekoppelde gebruik strijdig is met het geldende bestemmingsplan. De wijziging van het omgevingsplan is nodig om dit mogelijk te maken.

Milieubelastende activiteiten

Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (Bruidsschat)

Bij de voorliggende omgevingsplanwijziging van de gemeente Lansingerland voor het project Lange Vaart is ervoor gekozen om de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (bruidsschat) intact te laten. Voor de milieubelastende activiteiten blijven de betreffende regels in hoofdstuk 22 dus van toepassing.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vindt u een beknopte beschrijving van de kaders uit het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentebestuur en hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het omschreven beleid. In hoofdstuk 6 zijn de relevante beleidskaders per omgevingsaspect opgenomen.

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 Omgevingswet (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, betreffende het Caribisch Nederland). 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 omgevingsplanwijziging

Het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft op nationaal niveau vanwege de aard en omvang van het project minimaal invloed op de nationale belangen. Wel sluiten woningbouwprojecten aan op de prioriteit voor sterke en gezonde regio's aangezien het bijdraagt aan de beschikbaarheid van woningen en dus de landelijke woningbouwopgave.

Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid

De Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is op 11 december 2024 vastgesteld en op 18 februari 2025 in werking getreden. 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.

Subparagraaf 4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (POVI)

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:

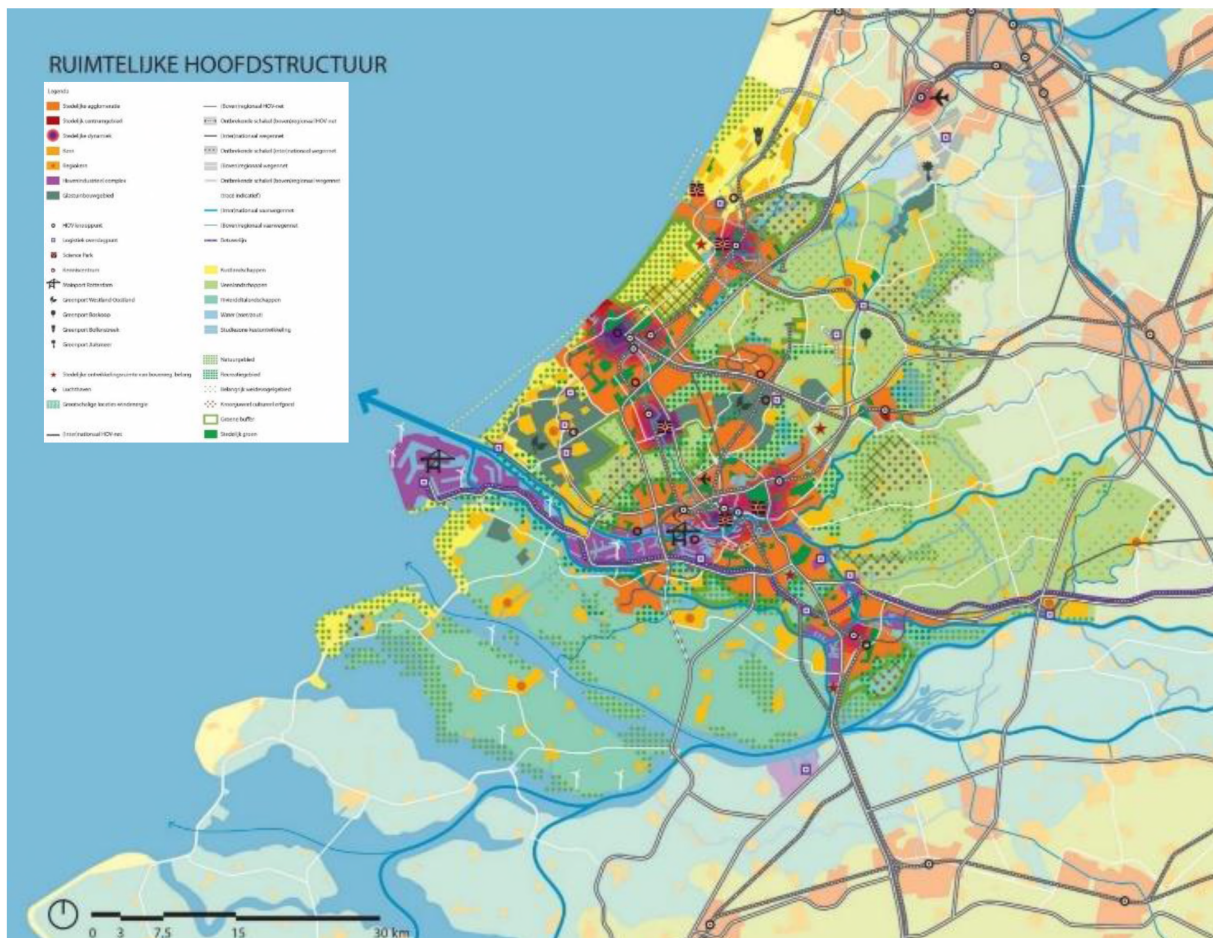
1. Samenwerken aan Zuid-Holland: inspelen op ontwikkelingen in de samenleving ten dienste van bestaand of nieuw beleid.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: veilig, efficiënt en duurzaam vervoer en infrastructuur.
3. Schone energie voor iedereen: een duurzaam energiesysteem en minder druk op het stroomnet.
4. Een welvarend Zuid-Holland: innovatieve en dynamische en toekomstbestendige economie met ruimte voor ondernemen.
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw: beschermen en ontwikkelingen van (gezonde) natuur en soorten zorgen voor afname van stikstof.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versneld en voldoende bouwen, toekomstbestendig en betaalbaar.

7. Gezond en veilig Zuid-Holland: benutten, beschermen en beheren van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen en -keuzes, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes dat is opgebouwd uit verschillende kaartbeelden.



Afbeelding 4.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie staat voor een groot aantal opgaven, zoals het vergroten van de veerkracht van watersystemen, de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland, de aanpassingen in de landbouw, de opgaven voor wonen en werken, de ontwikkeling van duurzame energienetwerken en de verbetering van het wegen-, openbaar vervoer- en fietsnetwerk. Deze opgaven kunnen gezien worden als bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie bestaat uit drie met elkaar samenhangende onderdelen: de Kwaliteitskaart, de typering van ruimtelijke ontwikkelingen (passendheid) en de

beschermingscategorieën. Deze vormen een hulpmiddel om te komen tot plannen met ruimtelijke kwaliteit.

De Kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland. Bij elk gebiedskenmerk zijn richtpunten geformuleerd, waar rekening mee moet worden gehouden. De Kwaliteitskaart met de bijbehorende richtpunten zijn een middel om vroeg in het planvormingsproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De kaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving.

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

Beschermingscategorieën

De provincie kent een aantal kwetsbare gebieden en gebieden met een uitzonderlijke kwaliteit. Deze gebieden worden in zekere mate beschermd. Het gaat om de gebieden met een landelijk karakter (Buitengebied), gebieden met een recreatieve functie (Recreatiegebied), gebieden die fungeren als groene ruimte tussen steden (Groene buffer) en gebieden met natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden. De bescherming betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Welk type ontwikkeling mogelijk is, hangt samen met de betreffende beschermingscategorie.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Voorliggend projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingscategorie. Het gebied is wel gelegen op twee van de vier kwaliteitskaarten van de provincie Zuid-Holland.

Laag van de ondergrond

Voorliggend projectgebied is gelegen in de laag van de ondergrond 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Ondanks dat Zuid-Holland relatief plat is, is nog een aantal bijzondere natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Dit betreft kreken, geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Richtpunten voor dit gebied zijn dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar in stand houden en waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Laag van stedelijke occupatie

Voorliggend projectgebied is gelegen in de laag 'stads- en dorpsranden' en is feitelijk aan te merken als dorpsrand van Bleiswijk. Kenmerken van deze gebieden zijn dat ze een zone vormen tussen het bebouwd gebied en het landschap. Deze gebieden hebben een hoogwaardig en geliefd woonmilieu. De nabijheid van voorzieningen worden gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Hierbij worden drie typen overgangskwaliteiten van elkaar gescheiden: de kwaliteit

van het front, contactkwaliteit en de kwaliteit in de overlap. Richtpunt is dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit.

Voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de rand ten noorden van het dorp Bleiswijk in de gemeente Lansingerland. Het ontwikkelgebied Lange Vaart grenst aan een open landschap. De bebouwing langs deze dorpsrand bestaat voornamelijk uit vrijstaande huizen en twee-onder-een-kapwoningen, met grote tuinen en georiënteerd op het open landschap. De nieuwbouwwoningen aan de Lange Vaart sluiten aan op de bestaande woningtypen en het karakter van de dorpsrand en het landschap en zorgen voor doorzichten naar de dijk, waardoor er een goede overgang naar het landschap ontstaat. De huidige agrarische gronden worden beter benut door woningbouw toe te voegen, waardoor het aansluit op de woonomgeving. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief en groen ingericht en wordt verbonden met het open landschap. Hierdoor levert de ontwikkeling een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing aan omgevingsverordening

Het projectgebied de Lange Vaart is gelegen in een gebied dat in de TAM-omgevingsverordening Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening module Ruimte en Wonen is aangewezen als 'grote buitenstedelijke bouwlocatie' (Artikel 7.47). Hier zijn stedelijke ontwikkelingen groter dan drie hectare toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met de provinciale omgevingsverordening.

Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid

Subparagraaf 4.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland 2.0

De gemeente Lansingerland heeft op 4 november 2025 de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De omgevingsvisie schetst de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2040 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindrijk en gezond. 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:

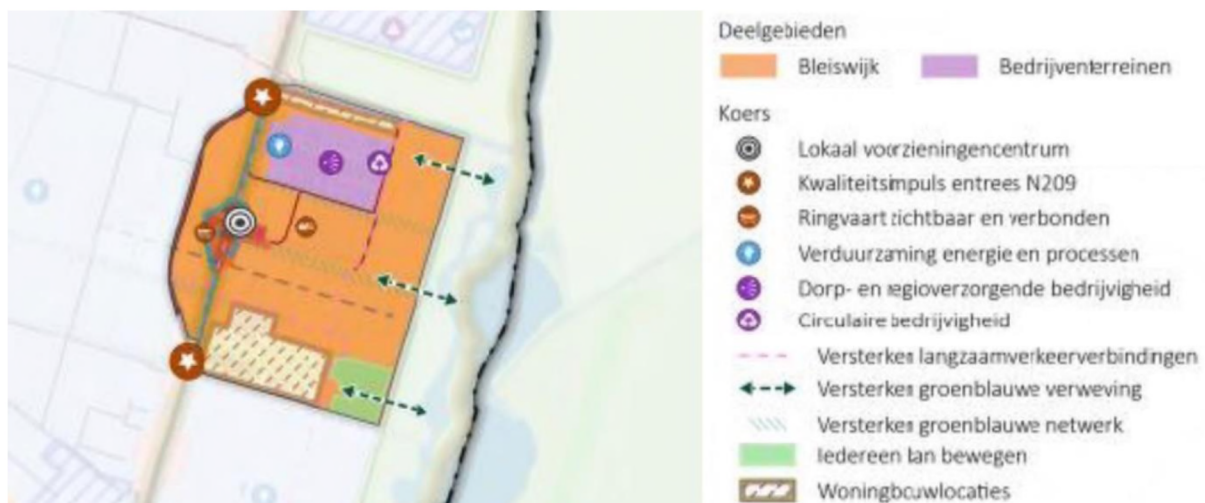
- Gezond samen leven
 - Vitale samenleving: met focus op bestaanszekerheid, gezondheid en kansgelijkheid van onze inwoners.
 - Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften.
 - Gezonde levensstijl in een passende omgeving: stimuleren van sociale en maatschappelijke veiligheid, positieve gezondheid en het beperken van gezondheidsrisico's
- Verbonden in de metropool
 - Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
 - Toekomstbestendige omgeving: voorzieningen op loop- en fietsafstand.

- Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.
- Vindingrijk en ondernemend
 - Brede welvaart: een sterk lokaal en regionaal vestigings- en ondernemersklimaat
 - Home of Horti Science: (kennis)ontwikkeling, innovatie, modernisering en verduurzaming van de glastuinbouwsector.
 - Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen.

In de Omgevingsvisie 2.0 is voor elke kern in de gemeente een globale beschrijving van het gebied en beknopte toelichting op de bovenstaande 3 ambities beschreven. Voor de kern Bleiswijk is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat de vraag naar woningen met name kwalitatief van aard is. Er is behoefte aan woningen voor senioren en starters in de vorm van appartementen, gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan 'jonge' aanwas om het krachtige verenigingsleven en de sterke sociale structuur in stand te houden. Aan de Merenweg en Lange Vaart wordt ingezet op woongebieden met een passende mix (starters en toekomstbestendig) en een koppeling met relevante voorzieningen.

In de Omgevingsvisie 2.0 zijn de ambities per thema uitgewerkt. Vervolgens worden deze ambities geconcretiseerd in de gebiedsgerichte uitwerking van de visie. De gebiedsgerichte uitwerking beschrijft de volgende deelgebieden:

- Woonkernen
- Linten (inclusief buurtschap Kruisweg)
- Glastuinbouw
- Bedrijventerreinen
- Groene flanken (inclusief buurtschap Rotte)



Afbeelding 4.2: Koers deelgebied Bleiswijk (figuur 8 uit Omgevingsvisie Lansingerland 2.0).

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Het projectgebied Lange Vaart is gelegen in het deelgebied Woonkernen en behoort tot deelgebied Bleiswijk. In de gebiedsgerichte uitwerking voor Bleiswijk is Lange Vaart opgenomen als woningbouwlocatie. De demografische veranderingen van Bleiswijk vragen om een uitbreiding van het woningaanbod. De woningbouwontwikkeling Lange Vaart biedt kansen om in te spelen op de

toekomstige woonwensen van de bestaande inwoners van het dorp en nieuwe doelgroepen aan te trekken voor het behouden en versterken van het voorzieningenniveau. Het gebied ten noorden van Lange Vaart blijft open.

Verbonden in de metropool

Voorgenomen woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 125 woningen die goed bereikbaar zijn voor (langzaam) verkeer. Op de Heulslootweg en de Edisonlaan bevinden zich bushaltes. Deze bus rijdt tussen Zoetermeer en Berkel Westpolder en is daarmee verbonden met het metronetwerk (E-lijn) van Rotterdam en Den Haag.

De openbare ruimte wordt groen ingericht door middel van groene zones van hoge kwaliteit met doorzicht richting het open landschap om het open karakter van het gebied te behouden. Hierdoor het blijft aangesloten op de bestaande landschappelijke structuren. Deze groene zones kunnen een bijdrage leveren aan de waterberging en de biodiversiteit.

Vindingrijk en ondernemend

Voor de Lange Vaart geldt energieneutraliteit op gebouwniveau of een GPR-score (instrument voor de duurzaamheid van een gebouw) van minimaal 8,0. De woningen krijgen een koelbehoefte en worden indien mogelijk aangesloten op een energiesysteem dat zowel (collectieve) warmte als koude kan leveren. De voorgenomen woningbouwontwikkeling draagt zodoende bij aan het aanjagen van de energietransitie.

Gezond samen leven

In Lansingerland staat gezond samen leven centraal. Dit houdt in dat de gemeente haar inwoners wil laten wonen, werken en ontspannen in een duurzame, gezonde en fraaie omgeving. De woningbouwontwikkeling Lange Vaart draagt hier aan bij door voldoende ontmoetingsplekken te creëren waar mensen kunnen verblijven, ontmoeten en kinderen kunnen spelen. Dit zorgt voor een sociale samenhang binnen het woongebied. Daarnaast wordt er bijgedragen aan het ontwikkelen van woningen naar de behoefte van de inwoners, zoals (gelijkvloerse) starters- en seniorenwoningen. Deze woningen worden duurzaam gebouwd en sluiten daarmee aan op de ambitie uit de omgevingsvisie.

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 opgabegegerichte programma's. Daarbij wordt gedacht aan de volgende programma's:

1. Wonen;
2. Kwaliteit van de Leefomgeving;
3. Mobiliteit;
4. Economie;
5. Horti Science;
6. Energietransitie.

Het opstellen van deze programma's is nog in ontwikkeling. Op dit moment bestaan er daarom nog geen programma's.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Op dit moment zijn er nog geen programma's vastgesteld door het college die een doorwerking hebben in het omgevingsplan.

Subparagraaf 4.3.3 Overig gemeentelijk beleid

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. Bleiswijk is een van de kleinschalige ontwikkellocaties vanwege het authentieke dorpse karakter.

Fijn en toekomstig wonen

Het is van belang dat Lansingerland sterke woonmilieus behoud 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 omgevingsplanwijziging

Op de projectlocatie Lange Vaart vindt geen grootschalige woningbouw plaats. De woningbouw zal voor 50% uit betaalbare woningen bestaan, waarvan 25% sociale huur. Er worden op de projectlocatie groene zones ingepast waar mensen kunnen ontmoeten, verblijven en spelen, met zicht op het open landschap. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de ambities uit de Woonvisie 2021-2025.

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 omgevingsplanwijziging

De ontwikkeling Lange Vaart draagt bij aan de uitvoeringsagenda door de woningvoorraad te vergroten.

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 omgevingsplanwijziging

Om de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouwontwikkeling Lange Vaart te waarborgen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader voor de welstand vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities voor de beeldkwaliteit vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan is in paragraaf 2.2 behandeld.

Paragraaf 4.4 Conclusie

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is in lijn met het voorgenomde 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.

Hoofdstuk 5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij het omgevingsplan. Op grond van de Ow (artikel 1.2), hebben de regels die in het omgevingsplan worden opgenomen 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 regels in het omgevingsplan hebben hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De ruimte die de gemeente heeft om in het omgevingsplan regels te stellen, 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 opstellen van het omgevingsplan. 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 (Ob).

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over hoe bepaalde onderwerpen in een omgevingsplan moeten worden geregeld. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl. Hoe dit 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 Lange Vaart en welke daarvan een doorvertaling verdienen in de planregels.

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.

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).

Onder voorwaarden is het toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal, regels in het omgevingsplan op te nemen. Daarnaast is het toegestaan om in het omgevingsplan onder voorwaarden af te wijken van de regels uit het Bal. Hoofregel daarbij is dat deze decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. Het Bal bepaalt niet dat zaken in het omgevingsplan geregeld moeten worden. 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 bouwkwiteit 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 in het omgevingsplan.

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.

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 het omgevingsplan, wordt daarop in deze toelichting niet nader ingegaan.

Subparagraaf 5.1.6 Rijks voorbeschermingsregels

Het Rijk heeft voorbescherming geboden aan het oprichten van Hyperscala datacentra. Deze regels zijn inmiddels vertaald in het Bkl. Met de ontwikkeling Lange Vaart worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de voorbeschermingsregels van het Rijk.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

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 plangebied 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 6.20 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 5.1.7a van het Bkl, waarin instructieregels zijn opgenomen inzake het aanwijzen van woningbouwcategorieën. In paragraaf 6.21 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 6.22 wordt toegelicht dat aan deze instructieregels wordt voldaan.

Met de ontwikkeling Lange Vaart worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de voorbeschermingsregels 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. De Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is op 11 december 2024 vastgesteld en op 18 februari 2025 in werking getreden. De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) vervangt de voorheen geldende 'Omgevingsverordening Zuid-Holland'. 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 staan in afdelingen en richten zich op de volgende thema's:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
7.3.1	Algemeen	
7.3.2	Externe veiligheid (omgevingsveiligheid)	Risicogebieden externe veiligheid, groepsrisicobenadering, veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, Niet-basisnet transportroutes.
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem, activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.
7.3.6	LiB-5 contour Schiphol	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.6a	Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Het toekomstbestendig bouwen van woningen en risico's van klimaatverandering.
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit,

		aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.
7.3.8a	Wonen	Voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen bestaande winkelconcentratie en uitzonderingen.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden
7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling.
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden.
7.3.13	Boom- en sierteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten.
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed.
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.
7.3.20	Landgoederen en kastelen	Bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen.
7.3.21	Energie	Aanwijzen van locaties voor windenergie en regels voor de aanleg van zonnevelden.
7.3.22	Provinciale vaarwegen	Voorkomen van belemmeringen in de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen
7.3.23	Recreatietoervaartnet	Bescherming van het recreatietoervaartnet.
7.3.23a	Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
7.3.24	Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Bescherming van de vitale drinkwatervoorziening.
7.3.25	Ontheffing en afwijken	Mogelijkheden en voorwaarden voor ontheffing en afwijken.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

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 plangebied 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 6.20 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.
- Paragraaf 7.3.8a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bevat instructieregels voor voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen, en de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Paragraaf 5.3 Juridische kaders gemeente

Subparagraaf 5.3.1 Verordeningen

Voor voorgenomen ontwikkeling gelden geen specifieke regels uit de verordeningen die moeten worden opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan. De geldende verordeningen blijven onverkort van toepassing op het plangebied.

Paragraaf 5.4 Conclusie

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan 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.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling

Subparagraaf 6.1.1 Kaders

Juridische kaders

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht voor plannen of programma's die kaderstellend zijn voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een plan of programma wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan 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 het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

Een omgevingsplan kan een plan zijn waarvoor een plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Om te kunnen spreken van een plan dat kaderstellend is, is echter wel vereist dat het plan een groot pakket criteria en modaliteiten vaststelt voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Daarbij moet het gaan om voldoende gedetailleerde regels over de inhoud, voorbereiding en uitvoering van m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten. Bij kaderstellende normering gaat het met name om de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden van projecten.

Onder de Omgevingswet geldt een project-m.e.r.-plicht wanneer sprake is van een project als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet. Kort samengevat, dient daarbij te worden beoordeeld of sprake is van een besluit genoemd in Kolom 4 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit dat een project genoemd in Kolom 1 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit mogelijk maakt, en dat als m.e.r.-(beoordelings)plichtig is aangewezen in Kolom 2 of 3 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Subparagraaf 6.1.2 Toetsing

In het voorliggende omgevingsplan wordt een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld categorie J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit mogelijk gemaakt. In dit geval kan het omgevingsplan echter niet worden aangemerkt als een plan of programma dat kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig project als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet. De voorliggende omgevingsplanwijziging maakt weliswaar de realisatie van het stedelijk ontwikkelingsproject niet zonder meer bij recht mogelijk, aangezien er verschillende omgevingsvergunningplichten zijn opgenomen in de regels van het plan, maar die vergunningplichten relateren in het bijzonder aan de bouw van de woningen. Die vergunningplicht relateert slechts zeer beperkt aan de milieugevolgen die in het kader van een m.e.r.-beoordeling dienen te worden onderzocht. Het gebruik van gronden ten behoeve van woningen is in beginsel op grond van het omgevingsplan immers toegestaan. Van een groot pakket aan criteria en modaliteiten voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is daarom geen sprake. Wel is in dit geval sprake van een project-m.e.r.-beoordelingsplicht. In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in Kolom 1, categorie J11 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarnaast is het (besluit tot wijziging van het) omgevingsplan een besluit genoemd in Kolom 4 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt op grond van Kolom 3 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt daarom een project-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn. Deze mer-beoordeling is opgenomen in een zogenaamde aanmeldnotitie, welke is opgenomen als bijlage 22 bij deze onderbouwing. De mogelijke milieueffecten zijn hierin weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om mogelijke aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.

Op basis van de aanmeldnotitie dient het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit te nemen. De mer-beoordelingsbeslissing vormt uiteindelijk een bijlage bij het omgevingsplan. De inhoud van de aanmeldnotitie is hieronder beknopt toegelicht.

Kenmerken van het project

De ontwikkeling ziet op de realisatie van maximaal 125 woningen in Bleiswijk, bestaande uit een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. De openbare ruimte van het projectgebied wordt groenblauw ingericht.

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 beknopt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten die van belang zijn. In hoofdstuk 6 komen deze onderwerpen uitgebreider aan bod. Hierin wordt ook ingegaan op de ligging van het plangebied ten opzichte van kwetsbare of gevoelige gebieden.

Kenmerken van de effecten en relevante gebieden

Cumulatie met andere projecten

Voorgenomen ontwikkeling staat planologisch en beleidsmatig los van werkzaamheden, plannen en ontwikkelingen in de omgeving van het projectgebied. Ook is de financiering van de woningbouwontwikkeling niet afhankelijk van andere projecten. 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 grenst aan bestaand bebouwd gebied van Bleiswijk. 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 perceel 1774 zijn asbesthoudend materiaal en koper aangetroffen. De oppervlakte van de gronden die verontreinigd zijn, is beperkt. Na ontgraving en afvoer zijn er geen belemmeringen voor woningbouw.

Geluid door activiteiten

De bedrijfsperven in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht en beoordeeld. Op basis van de milieucategorieën van de bedrijven, aangehouden richtafstanden en ligging van de toekomstige woningen leveren deze bedrijven geen significantie milieubelasting aan de woningen in het plangebied Lange Vaart.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De realisatie van woningen zorgt voor een toename van het verkeer op bestaande wegen, waardoor de geluidbelasting bij bestaande woningen verandert. Deze verandering is onderzocht en geconcludeerd is dat de toename beperkt blijft tot 1,5 dB of lager, waardoor er geen hoorbare verandering van de geluidsbelasting is.

De gemeente treft voorbereidingen om de Heulslootweg binnen de grens van de bebouwde kom te leggen en de rijsnelheid te verlagen van 80 km/u naar 50 km/u. Hiermee blijft de geluidsbelasting onder de standaardwaarde.

Geur

Er vinden in de nabijheid van het plangebied geen geur veroorzakende activiteiten plaats die invloed hebben op het milieu of woon- en leefklimaat van mensen.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling Lange Vaart voorziet in de realisatie van maximaal 125 woningen. Deze ontwikkeling behoort door zijn aard en omvang tot een standaard geval dat niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project leidt hierom niet tot significante milieueffecten.

Natuur en ecologie

Om te beoordelen of de realisatie van de ontwikkeling Lange Vaart leidt tot significante milieueffecten op Natura 2000 gebieden is een stikstofberekening (AERIUS) uitgevoerd. Op basis van deze berekeningen is geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze berekeningen dienen opnieuw uitgevoerd te worden wanneer de nieuwe versie AERIUS beschikbaar is.

Uit de resultaten van het bureau- en veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde (dier)soorten kan geconcludeerd worden dat er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het projectgebied van beschermde (dier)soorten. Tijdens de werkzaamheden van de

projectontwikkeling dient echter wel rekening gehouden te worden met verlichting op de nabijgelegen bomenrij vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Indien dit niet mogelijk is, is onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Ten slotte geldt de algehele specifieke zorgplicht.

Water

Omdat de ontwikkeling Lange Vaart leidt tot een toename aan verharding is watercompensatie benodigd. Het Hoogheemraadschap hanteert een percentage van 10% watercompensatie. In het plangebied wordt dit met de verbreding van de bestaande watergang langs de Korenmolenweg gerealiseerd. Het aspect water leidt daarmee niet tot significante effecten op het milieu.

Adviezen van bestuursorganen en instanties

In december 2024 en januari 2025 heeft het vooroverleg plaatsgevonden. Hierbij is het voorontwerp van de omgevingsplanwijziging voorgelegd aan verschillende instanties. Het vooroverleg heeft hoofdzakelijk geleid tot wijzigingen van het omgevingsplan voor wat betreft de omgang met regenwater, de parkeernorm voor sociale huurwoningen en de onderbouwing van de woningdichtheid die op de locatie wordt beoogd. Ook wordt op verzoek van de provincie Zuid-Holland bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging een nieuw verkeersonderzoek toegevoegd. Een uitgebreide samenvatting van de adviezen en doorgevoerde wijzigingen is te lezen in de Nota vooroverleg Lange Vaart (bijlage 18).

Subparagraaf 6.1.3 Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten geldt dat, gelet op de kenmerken, plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, het project dat met dit omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt niet zodanig van invloed is op het milieu dat een milieueffectrapportage doorlopen dient te worden.

Paragraaf 6.2 Bodem

Subparagraaf 6.2.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.5) geeft instructieregels over het toelaten van bodemgevoelige gebouwen (bijvoorbeeld woningen) op bodemgevoelige locaties (bijvoorbeeld een plaats waar een woning is toegelaten). Het Bkl bepaalt dat het omgevingsplan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet bevatten. Daarnaast bepaalt het Bkl dat het omgevingsplan geen bodemgevoelige gebouwen (op bodemgevoelige locaties) toelaat 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

Om de bodemkwaliteit van het projectgebied vast te stellen is onderzoek uitgevoerd. In juli 2020 zijn de gemeentegrounden onderzocht door BK Ingenieurs B.V. In 2024 is op een aantal locaties door ABO Milieuconsult B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Onderstaand worden de resultaten van de onderzoeken per locatie binnen het projectgebied toegelicht. De onderzoeken zijn te raadplegen in bijlage 6, 7 en 8.

Bodemonderzoek BK Ingenieurs B.V. (2020)

Op basis van de onderzoekshypothese zijn een aantal locaties verdacht op verontreinigingen. Er is specifiek per locatie beoordeeld welk onderzoek benodigd is. Hierom zijn deellocaties opgenomen. De deellocaties zijn in bijlage 1.2 van het onderzoek (bijlage 6) te raadplegen.

Op de onderzoekslocaties is de huidige milieuhygiënische (water)bodemkwaliteit vastgelegd en zijn de hergebruiksmogelijkheden op indicatieve wijze bepaald. Ook is de dikte, constructieopbouw en de teerhoudendheid van het asfalt vastgesteld. Op de onderzoekslocaties is geen sprake van een 'geval

van ernstige bodemverontreiniging' vastgesteld. Het uitvoeren van vervolg onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en er zijn geen saneringswerkzaamheden noodzakelijk.

Verkennd bodemonderzoek ABO Milieuconsult B.V. (2024)

In bijlage 7 zijn de resultaten van het verkennd bodemonderzoek opgenomen.

Lange Vaart 1b

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen (koper, zink, molybdeen, cadmium, kwik, lood, hexachloorbenzeen en drins) gevonden. Vastgesteld is dat de grond voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen, deze grond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. Zowel op het maaiveld als het opgeboorde materiaal is zintuigelijk en analytisch geen asbest vastgesteld.

De licht verhoogde gehalten zijn dermate gering dat het vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Er wordt aanbevolen om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Indien in het kader van nieuwbouw grond moet worden afgevoerd dient er rekening te worden gehouden met de beleidsregels van de gemeente Lansingerland, benodigde bewijsmiddelen en/of milieuhygiënische verklaringen (zoals een partijkeuring met AP04 onderzoek). Er dient te worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

Lange Vaart perceel 1774

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn sterke verontreinigingen aangetroffen met nikkel, koper, zink en lood. Ook zijn er lichte verontreinigingen aangetroffen. De grond overschrijdt de interventiewaarden en voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. Daarmee is de bodem niet geschikt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Naar aanleiding van het aantreffen van de sterke verontreinigingen zijn de mengmonsters separaat geanalyseerd. In een van deze monsters is een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. Zonder toestemming van het bevoegd gezag is het niet toegestaan om in de sterk verontreinigde grond te graven. Saneringswerkzaamheden onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundige begeleider zijn noodzakelijk. Daarnaast is op het maaiveld en in de grond asbest(verdacht) materiaal aangetroffen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek en asbestonderzoek is op deze locatie benodigd.

Nader onderzoek Asbest perceel 1774 (bijlage 8)

Op het betreffende perceel is op 23 oktober 2024 een nader asbestonderzoek uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V. Ter plaatse van het onderzoeksgebied is in de laag onder het grasdek, bestaande uit restverharding en puin, asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Ook in de toplaag is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het asbesthoudend materiaal is met name waargenomen in de vorm van een laag gebroken asbestplaten op de betonverharding, die vervolgens is afgedekt met een grondlaag. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat het asbesthoudend plaatmateriaal ter plaatse van de betonverharding de restconcentratienorm van 100 mg/ k ds. overschrijdt. Gezien de overschrijding van de restconcentratienorm en het beoogde bodemgevoelige gebruik (Wonen met tuin) wordt geadviseerd om de asbesthoudende laag en onderliggende puinlaag te ontgraven en af te laten voeren naar een erkend verwerker. Bij de afvoer van het asbesthoudend materiaal en het puin dient rekening gehouden te worden met de verplichtingen uit de CROW-400.

Nader onderzoek Koper perceel 1774 (bijlage 8)

Op het betreffende perceel is op 23 oktober 2024 ook een nader onderzoek naar de aanwezigheid van koper uitgevoerd door ABO-Milieuconsult B.V. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het verkennend onderzoek, waarbij er ter plaatse van het voormalige ketelhuis een sterk verhoogd gehalte aan koper is aangetoond. Uit het onderzoek blijkt dat er een verontreinigingsspot in een mate boven de interventiewaarde aanwezig is. De verontreiniging met koper is zowel in horizontaal als verticaal vlak afgeperkt. De verontreinigde omvang wordt geraamd op circa 12,5 m³. Bij ontgraving van de sterk met koper verontreinigde grond wordt volstaan met een melding van de werkzaamheden indien er niet meer dan 25 m³ grond wordt afgegraven (§ 22.3.7.2 Omgevingsplan bruidsschat).

Lange Vaart perceel 1160 en 1773

In de grondmengmonsters van bovenstaande percelen zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. De gronden vallen in de kwaliteitsklassen Industrie en Landbouw/natuur. Op de percelen is ter plaatse van de onderzoekslocaties zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetoond. De lichtverhoogde gehalten in de bovengrond zijn dermate gering en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Er wordt aanbevolen om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Indien in het kader van nieuwbouw grond moet worden afgevoerd dient er rekening te worden gehouden met de beleidsregels van de gemeente Lansingerland, benodigde bewijsmiddelen en/of milieuhygiënische verklaringen (zoals een partijkeuring met AP04 onderzoek). Er dient te worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

Subparagraaf 6.2.3 Conclusie

Op het perceel Lange Vaart 1774 is in nader (asbest)onderzoek in de laag onder het grasdek, bestaande uit restverharding en puin, asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Ook in de toplaag is asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Uit ander nader onderzoek blijkt dat er ook een koperverontreiniging in een mate boven de interventiewaarde aanwezig is.

Zonder toestemming van het bevoegd gezag is het niet toegestaan om in deze sterk verontreinigde grond te graven. Saneringswerkzaamheden onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundige begeleider zijn noodzakelijk.

Voor de overige percelen blijkt uit het voorgaande dat de bodemkwaliteit geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Op deze locaties is er vanuit dit aspect daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie

Subparagraaf 6.3.1 Kaders

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

Nota Cultuurhistorie Plus

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

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 Bbl 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 in het omgevingsplan 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.

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

Subparagraaf 6.3.2 Toetsing

Cultuurhistorie

De locatie Lange Vaart ligt aan het afwateringskanaal de Lange Vaart, dat uit 1100 stamt. De vaart ligt hoog ten opzichte van het omliggende landschap en de ontwikkellocatie. Het landschap ten noorden van de Lange Vaart is nog één van de laatste open gebieden dat de Rottemeren verbindt met de omgeving en zorgt voor afstand tussen het dorp en de kassen en andere bedrijvigheid. De ambitie is om dit gebied open te houden en de gronden als open en transparant landschap onderdeel te laten uitmaken van het recreatiegebied. Aan de noordzijde wordt de Lange Vaart begeleid door een dubbele bomenlaan. Deze bomenlaan in het talud vormt de rand van de open ruimte en markeert de locatie, die ligt aan de zuidzijde van de vaart. Als noordelijke entree is de locatie het visitekaartje van Bleiswijk. Vanaf de N209 is dit de eerste kennismaking met het dorp.

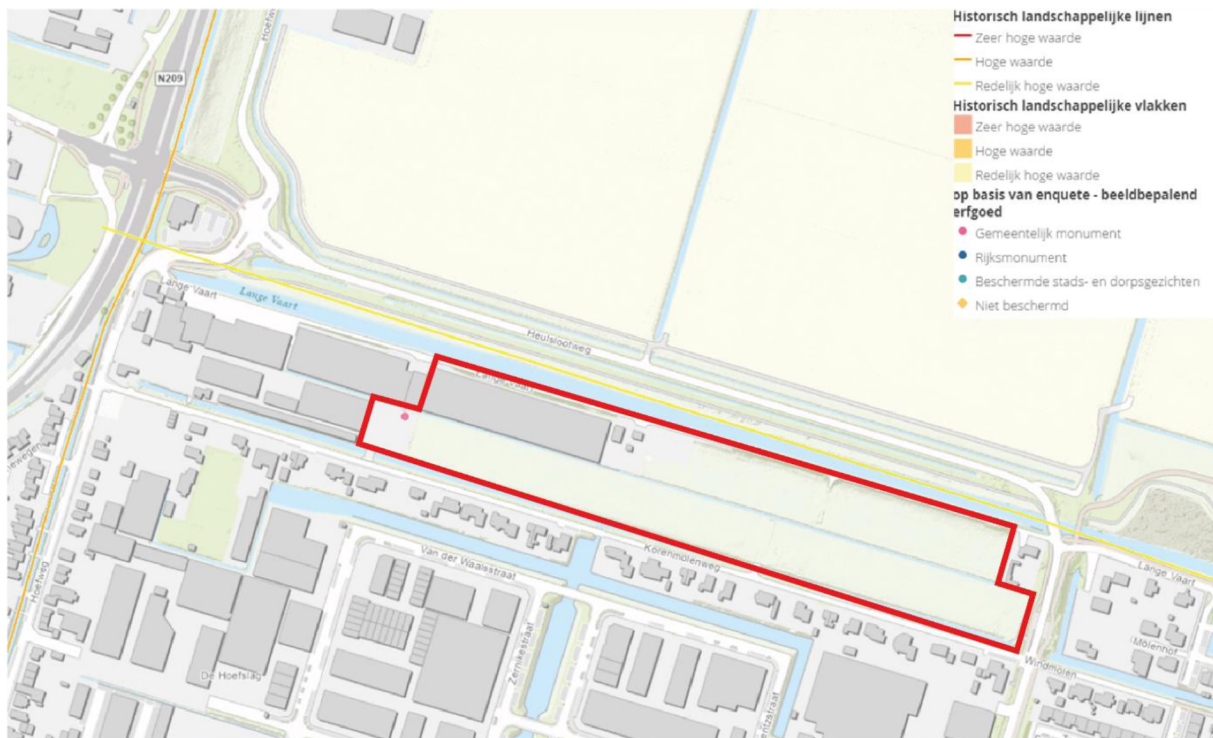
De historische structuur is nog herkenbaar in het grondreliëf op de locatie: de vaart en de daaraan gelegen weg (Lange Vaart) liggen hoger dan het aangrenzende gebied aan de zuidzijde ervan. Dit uit zich ook in de bebouwing aan de Lange Vaart: de kassen liggen hier lager dan de weg. Aan de Lange Vaart staan enkele 'dijkwoningen' met een extra bouwlaag aan de zuidzijde. In de 19e eeuw nam de bevolking van Bleiswijk toe van ongeveer 1100 naar 1567 inwoners. Deze vonden hoofdzakelijk hun bestaan in de agrarische beroepen. Vanaf 1910 ontwikkelde zich de eerste tuinbouw onder glas. De middelhoge kassen werden gestookt met kolen- en olie-installaties. De laatste bewaard gebleven tuindersschoorsteen van Bleiswijk staat in het gebied, ten westen van de planlocatie (afbeelding 6.1).

Het betreft een dubbelwandige schoorsteen van de toenmalige tuindersfirma H. Moerman en P. Breugem. De schoorsteen is opgebouwd uit rode radiaalsteen en is niet versierd met andere kleuren steen. De schacht loopt strak naar boven tot de standaard uitgevoerde kop. De oorspronkelijk hoogte was 27 meter. In 1972 is het tuindersbedrijf overgegaan van kolen naar gasgestookte ketels. Het bovenste enkelwandige gedeelte van de schoorsteen is toen verwijderd omdat de vier vuren van de twee gebruikte scheepsketels minder trek nodig hadden. De hoogte van het geheel is op dit moment 'slechts' 18 meter.

Over de gehele hoogte bevinden zich klimijzers tegen de schacht, die (zoals gebruikelijk) met zeven smeedijzeren banden is verstevigd. De tuindersschoorsteen is in 2012 aangewezen als gemeentelijk monument (*GM 76.00 De schoorsteen van toenmalige tuindersfirma H. Moerman en P. Breugem*). In bijlage 19 is deze aanwijzing, inclusief beschrijving van de geschiedenis en architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering, opgenomen.

De gemeente Lansingerland moet op basis van artikel 5.130 van het Bkl rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed en regels opnemen ter bescherming van deze monumenten in het omgevingsplan. De gemeentelijke monumenten met een (voor)beschermde

status op grond van de gemeentelijke verordening worden gelijkgesteld aan het omgevingsplan aangewezen gemeentelijke monumenten. Dit regelt artikel 22.2 van de bruidsschat. In het omgevingsplan hiervoor het werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' opgenomen.



Afbeelding 6.1: Uitsnede kaart Beeldbepalend Erfgoed, cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland.

De Lange Vaart (weg) is hoofdzakelijk een langzaam verkeersverbinding. De Lange Vaart met bomenrij en toekomstige bebouwing markeren de noordelijke entree van Bleiswijk. De bomenrij aan de noordzijde van de Lange Vaart blijft behouden en het groene dijkprofiel met hoogteverschil blijft herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar. De relatie van de Korenmolenweg met de dijk blijft behouden door in het stedenbouwkundig plan groene doorzichten te maken naar het noorden. Ook sluit de toekomstige bebouwing aan de Korenmolenweg in maat en schaal aan op de bestaande bebouwing. Hiermee wordt rekening gehouden met de landschappelijke karakteristiek in en rond het plangebied.

Op de hoek van de Hoefweg en de Lange Vaart staan enkele bedrijfspanden. De monumentale tuindersschoorsteen die op de locatie staat is nog een herinnering van halverwege de 20e eeuw. In die tijd werden de kassen gestookt met kolen- en olie-installaties. De schoorsteen is bewaard gebleven en is aangemerkt als gemeentelijk monument. In de toekomstige situatie krijgt de schoorsteen een markante plek in een open groene, parkachtige zone. Om de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen te beschermen, is een werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' opgenomen. Binnen dat werkingsgebied moet op basis van de regels van het omgevingsplan de bestaande schoorsteen in stand worden gehouden en geldt een sloopverbod voor bouwwerken die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van deze omgevingsplanwijziging.

De wijziging van het omgevingsplan leidt dan ook niet tot aantasting van dit gemeentelijk monument. Ook de overige beschreven elementen blijven behouden en herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar na de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voor de Lange Vaart.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische waarden- en beleidskaart provincie Zuid-Holland (het globale plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 6.3: Uitsnede Archeologische beleidskaart Lansingerland 2016 (het globale plangebied is rood omkaderd).

Archeologie

Op de archeologische waarden- en beleidskaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangeduid met een 'redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen' op de kaartlaag archeologisch waardevolle zones. Ten noordoosten van het plangebied is een molenbiotoop aanwezig (zie afbeelding 6.2).

Volgens de archeologische beleidskaart van Lansingerland 2016 geldt voor ontwikkelingen met een maximale oppervlakte van 1000 m² en tot 2,5 meter beneden het maaiveld een vrijstelling (zie afbeelding 6.3). Aan de randen van het plangebied geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen met een maximale oppervlakte van 100 m² en tot 0,3 meter beneden het maaiveld.

Vestigia Archeologie en cultuurhistorie heeft in 2020 een archeologisch vooronderzoek in het kader van nieuwbouw uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 9. Doel van het onderzoek is om vast te stellen of er sprake is (of kan zijn) van archeologische resten die door de ingrepen ten behoeve van de ontwikkeling verstoord dreigen te worden en, indien mogelijk uitspraken te doen over de waarde hiervan in termen van fysieke kwaliteit zoals zeldzaamheid en gaafheid. Op basis van de

resultaten van het bureauonderzoek wordt de kans dat bij de voorgenomen ontwikkeling een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad, middelgroot tot groot geacht. Dit is afhankelijk van de aard en diepte van de graafwerkzaamheden. Vestigia adviseert bij de definitieve geplande werkzaamheden een inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen uit te voeren.

Daarnaast is gebleken dat de projectlocatie zich bevindt ter plaatse van twee voormalige molens. Indien er binnen het plangebied ontgravingen plaatsvinden dieper dan 3,85 m-mv adviseert Vestigia het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van een verkennend booronderzoek. Door middel van dit booronderzoek worden de fysisch-geografische en bodemkundige gegevens getoetst (verkennd booronderzoek). Tevens heeft het booronderzoek tot doel vast te stellen in hoeverre de natuurlijke bodemopbouw verstoord is.

Ten behoeve van de geplande herontwikkeling en het advies van Vestigia is een vervolgonderzoek door middel van verkennende boringen/karterende boringen uitgevoerd. Dit onderzoek is ook uitgevoerd door Vestigia en te raadplegen in bijlage 10.

Na het uitvoeren van dit onderzoek is geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het aantreffen van een historische molenplaats kan worden bijgesteld naar laag. Deze molens zijn dusdanig licht gebouwd of gefundeerd en hebben geen duidelijke sporen nagelaten. Er zijn geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg noodzakelijk. Daarnaast is tijdens het uitvoeren van het Inventariserend Veldonderzoek door Vestigia gesproken met een omwonende buurtbewoner die kon bevestigen dat de locatie van de westelijke molen lag waar nu het huis aan de Hoefweg 157 staat. Hierdoor kunnen zich geen resten van de molen in het plangebied bevinden. Op basis van de nieuwe informatie van een lokale bewoner, in combinatie met het geografie-kaartmateriaal, wordt de kans op het aantreffen van een molenplaats in het westelijke plangebied eveneens als laag ingeschat.

Op basis van de uitkomsten van het veldonderzoek, in combinatie met de getuigenverklaring van de buurtbewoner en het kaartmateriaal adviseert Vestigia geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Lansingerland, om een besluit te nemen ten aanzien van het al dan niet doorgaan of beëindigen van het onderzoeksproces (selectiebesluit). Op 17 juni 2021 heeft de adviseur van het bevoegd gezag aangegeven in te stemmen met het advies dat wil zeggen dat geen vervolgonderzoek benodigd is. De meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming blijft van kracht conform de Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst.

Subparagraaf 6.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'landschap, cultuurhistorie en archeologie' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving mits er geen ontgravingen dieper dan 3,85 m-mv plaatsvinden. Indien dit wel aan de orde is, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. In het omgevingsplan is een restrictiegebied 'overige zone – restrictiegebied archeologie 7' opgenomen. Binnen dit restrictiegebied is het verboden om zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren als die activiteit dieper reikt dan 3,85 meter beneden het maaiveld en een grondoppervlakte bestrijkt die groter is dan 1.000 m². De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen directe of indirecte gevolgen zal

hebben die leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Bij de beoordeling houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met het schriftelijk advies van een archeologisch deskundige. Tevens dient bij de aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning een archeologisch rapport te worden bijgevoegd waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

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 woningbouwontwikkeling aan de Lange Vaart is een Duurzaam programma van eisen openbare ruimte en gebouwen opgesteld. De ambities uit het gemeentelijk beleid en het convenant klimaatadaptief bouwen zijn hierin verankerd. Het PvE wordt als bijlage bij het contract met de ontwikkelaars gevoegd en dient als kader voor de verdere uitwerking van het gebied.

Het woongebied aan de Lange Vaart krijgt een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuisvoelt. De ambitie is een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en zoveel mogelijk hergebruik. De woningen zijn energiezuinig, de inrichting van de wijk stimuleert een bewuste levensstijl en oplossingen voor klimaat worden hiermee zichtbaar.

Energie

De ambitie voor de Lange Vaart is 'de woningen zijn energiezuinig, de inrichting van de wijk stimuleert een bewuste levensstijl en oplossingen voor klimaat worden hiermee zichtbaar'. Er wordt invulling gegeven aan energie door middel van de volgende uitgangspunten:

- energiebesparing: stimuleer energiebesparing door energiezuinig ontwerp, balanceren van vraag en aanbod en maatregelen op gebouw en gebruikersniveau;
- duurzame warmte en koude: opwekken van warmte en koude door middel van lokale collectieve of individuele systemen;
- zonne-energie: voor beide locaties zijn er daarnaast goede maatregelen mogelijk om maximaal gebruik te maken van zonne-energie.

Voor de Lange Vaart geldt energieneutraliteit op gebouwniveau. Ontwikkende partijen bouwen Nul-op-de-Meter woningen. Als dit aangetoond niet mogelijk is, dan wordt gebouwd met een vastgestelde gemiddelde GPR-score van minimaal 8,0. Woningen krijgen een koelbehoefte. Afhankelijk van de schaal is een energiesysteem dat zowel (collectieve) warmte als koude kan leveren nader te onderzoeken op haalbaarheid.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Er wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie en biodiversiteit door middel van de volgende uitgangspunten:

- toekomstbestendig groen-blauwsysteem: minstens 20 % beleefbaar groen, 10 % water, bomen in de openbare ruimte tegen hittestress en water vasthouden en vertraagd afvoeren tegen wateroverlast en droogte;
- anticiperen op klimaatverandering: hitte, droogte, wateroverlast en overstroming;
- biodiversiteit vergroten: klimaatrobuuste, inheemse, biodiverse beplanting als onderdeel van de ecologische structuur met minimaal 50 % natuurvriendelijke oevers;
- klimaatrobuuste en natuurinclusieve gebouwen en tuinen: passieve en actieve koeling, groene daken, nestgelegenheden, groene tuinen en erfafscheiding.

Bij de ontwikkeling van Lange Vaart worden bij de aanleg inheemse plantsoorten gekozen die meer resistent zijn tegen droogte en passend bij de habitat voor (inheemse) dieren die onder druk staan.

Groen en biodiversiteit zijn essentieel voor het dorpsleven, de toekomstbestendigheid van het dorp en voor onze gezondheid. Streekeigen gezonde flora zorgt voor meer fauna.

Circulariteit

De ambitie voor de Lange Vaart is 'een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en zoveel mogelijk hergebruik'. Er wordt invulling gegeven aan circulariteit door middel van de volgende uitgangspunten:

- waardebehoud: onderzoek de mogelijkheid voor levensduurverlening of hergebruik van bestaande bebouwing, gebouwonderdelen, materialen in de openbare ruimte, kunstwerken en straatmeubilair;
- toekomstig hergebruik: ontwerp 'losmaakbaar' of 'aanpasbaar' en stel een materialenpaspoort op, zodat materialen aan het eind van de levensduur eenvoudig her te gebruiken zijn;
- duurzame materialen: gebruik secundaire of hernieuwbare materialen of materialen met een lage milieu-impact;
- gebruiksfase: stimuleer bewoners om secundaire en biobased materialen te gebruiken en wijs op de mogelijkheden voor een deeleconomie.

Door het toepassen van circulaire en natuurlijke materialen in het ontwerp en de aanleg van infrastructuur van wegen, paden en inrichting worden zo min mogelijk grondstoffen uit de aarde gehaald en door natuurlijke materialen te gebruiken wordt er minder druk uitgeoefend op de biosfeer. Onnatuurlijke stoffen hoeven niet af te breken en het vraagt minder van de natuur om te herstellen.

Subparagraaf 6.4.3 Conclusie

Het plan houdt op diverse manieren rekening met de duurzaamheidsambities. Het plan is meer dan gemiddeld voorbereid op ten aanzien van hittestress, droogte, energie en klimaat. Er is daarom op het gebied van duurzaamheid geen sprake van belemmeringen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.5 Externe veiligheid

Subparagraaf 6.5.1 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 het omgevingsplan rekening houdt 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 Plaatsgebonden Risico (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 het omgevingsplan de grenswaarde uit het Bkl in acht nemen. Binnen de PR-contour zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het omgevingsplan rekening houden met de standaardwaarde voor het PR die het Bkl stelt.

Groepsrisico – aandachtsgebieden

Naast het PR, wordt onder de Ow het GroepsRisico (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.

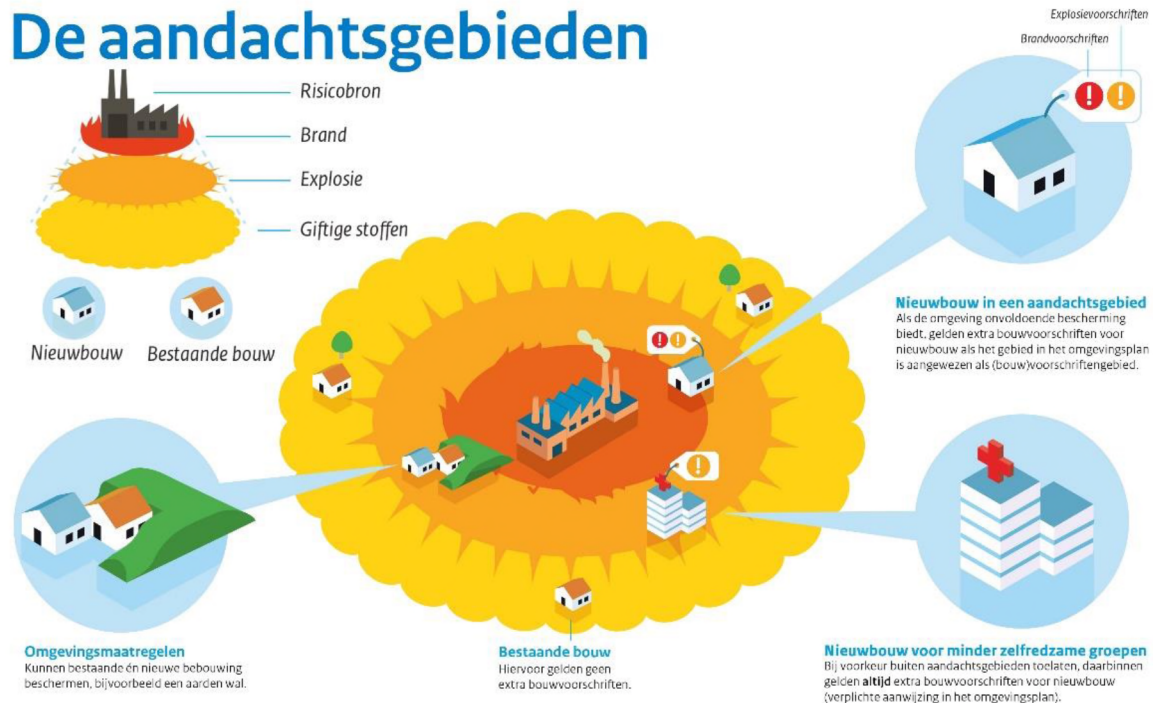
De aandachtsgebieden liggen rondom activiteiten met externe veiligheidsrisico's, en gelden zodra de activiteit wordt verricht. Een brandaandachtsgebied ligt het dichtst bij de risicobron, het gifwolkaandachtsgebied spreidt zich het verst uit. Afhankelijk van het type activiteit is sprake van één of meerdere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

Binnen een aandachtsgebied moet de het omgevingsplan rekening houden 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 het omgevingsplan 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 bestaande, 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 voorschriftgebied gelden de aanvullende bouweisen niet.



Afbeelding 6.4: 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 in het omgevingsplan. 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

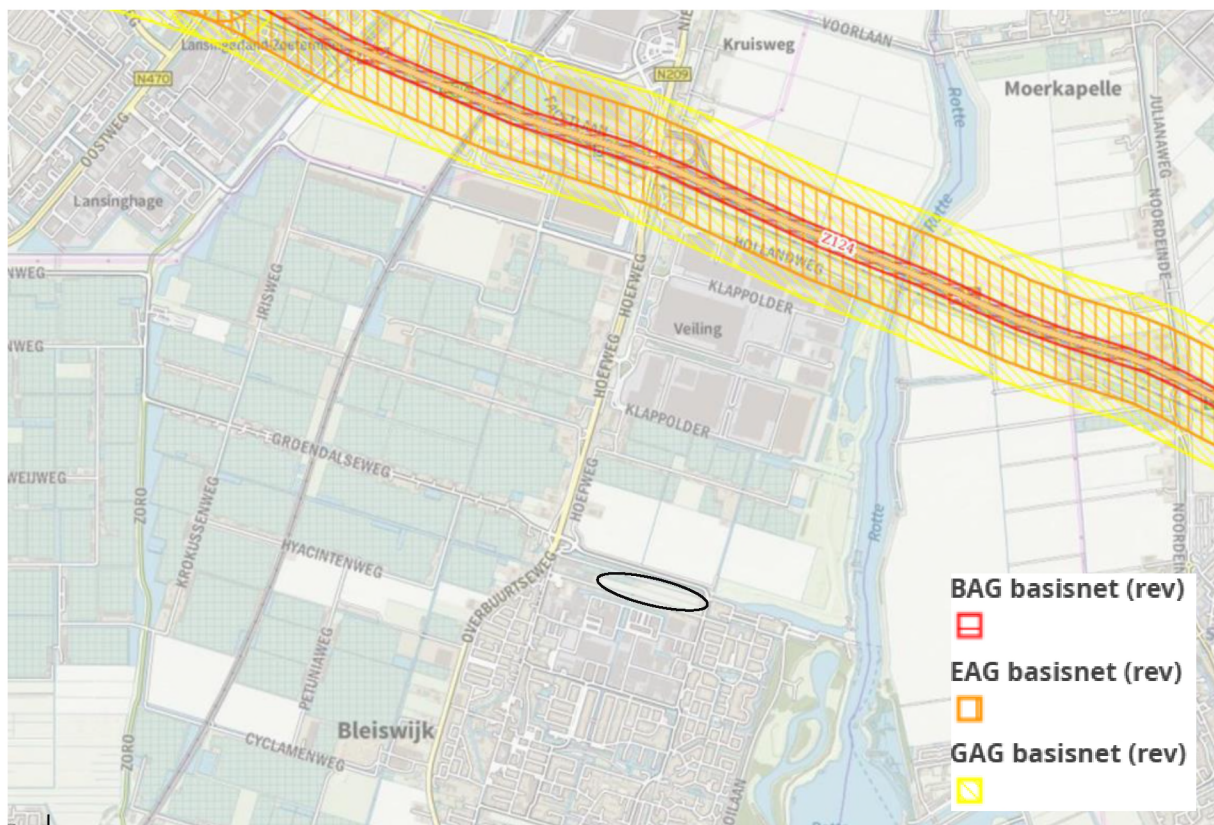
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Door KuiperCompagnons is onderzocht in hoeverre het aspect externe veiligheid een belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningen op de planlocatie. Externe veiligheid gaat over

de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Het rapport, Onderzoek omgevingsveiligheid woningbouwlocatie De Lange Vaart (10 september 2024) is te raadplegen in bijlage 10.

In de omgeving van de locatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de N209;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rijksweg A12;

Op de onderstaande afbeelding 6.5 is de ligging van het plangebied op de EV-signaleringskaart weergegeven.



Afbeelding 6.5: Uitsnede EV-signaleringskaart met globale ligging plangebied (zwarte ovaal).

Rijksweg A12

Het plangebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied (BAG), explosieaandachtsgebied (EAG), en gifvolkaandachtsgebied (GAG) van de Rijksweg A12, waardoor deze weg geen invloed heeft op het plan. De aandachtsgebieden zijn aangegeven op bovenstaande afbeelding.

Provinciale weg N209

De N209 ligt op circa 270 meter ten westen van het plangebied en is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op de EV signaleringskaart is de weg niet opgenomen en zijn er geen brand- en explosieaandachtsgebieden berekend. Het plangebied is echter wel gelegen binnen het effectgebied van een BLEVE na een ongeval met LPG, waardoor de N209 aanvullend is beschouwd. De gedetailleerde instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn niet van toepassing op de route.

PR contour

De N209 heeft geen PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Vanwege de afstand van meer dan 200 meter van het plangebied tot de risicobron heeft de ontwikkeling geen invloed op het groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico is dan ook niet benodigd.

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.

Toepassing op het plangebied

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

Ook zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. De N209 bevindt zich aan de westelijke richting van het projectgebied, waardoor de aanwezigen in het geval van een incident via de nieuwe weg kunnen vluchten in oostelijke richting die uitkomt op de Korenmolenweg en Edisonlaan.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Ten slotte dient er bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van de gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting. De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. 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

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de transportroutes voor gevaarlijke stoffen de N209 en de rijksweg A12. Deze risicobronnen vormen geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. In het kader van vooroverleg dient bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten

Subparagraaf 6.6.1 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

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten anders dan specifieke activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

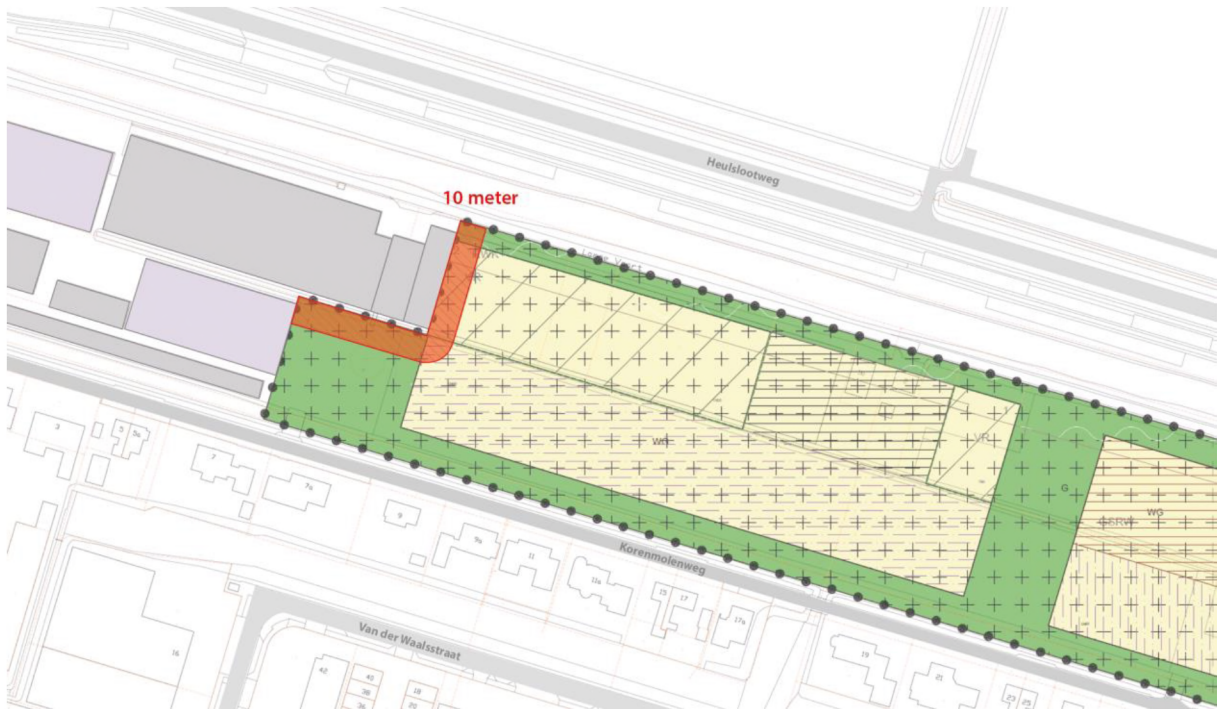
Het omgevingsplan voorziet in ieder geval in een aanvaardbare situatie als de standaardwaarde wordt opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw. Daarnaast dient de grenswaarde te worden opgenomen voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen.

Subparagraaf 6.6.2 Toetsing

Met het plan voor Lange Vaart is geen sprake van geluid door specifieke activiteiten zoals aangewezen in de instructieregels van het Bkl. De normen uit de bruidsschat blijven van toepassing. Wel dient rekening gehouden te worden met het geluid door activiteiten anders dan specifieke activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Beoordeeld moet worden welke milieubelasting aanvaardbaar is. Dit is afhankelijk van het gebiedstype dat wordt benoemd in het omgevingsplan voor de projectlocatie. In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere bedrijven. Het plangebied kan daarom worden aangemerkt als gemengd gebied. Dit houdt in dat naast de functie wonen ook verschillende andere functies toegelaten worden, zoals agrarische functies of bedrijfsfuncties. Hierbij dienen contactgeluid, geurdoorslag en trillingen in voldoende mate te worden voorkomen.

Agrarische bedrijvigheid

Ten westen van het plangebied zijn kassen aanwezig, die zijn bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Deze bedrijvigheid wordt aangemerkt als categorie 2, waarvoor een afstand van 10 meter in gemengd gebied wordt aangehouden. Daarmee kan worden aangenomen dat op een afstand van 10 meter van de agrarische bestemming, het geluid op de gevel van een gebouw lager is dan 50 dB(a). Deze geluidwaarden worden acceptabel geacht. De richtafstand ligt deels over de geprojecteerde woonpercelen in het plangebied (afbeelding 6.6). In de regels van deze omgevingsplanwijziging zijn binnen deze contour van 10 meter gevoelige objecten uitgesloten. In de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied dient bij de inpassing van woonfuncties rekening te worden gehouden met deze contour. Daarmee zal geen onevenredige hinder optreden nabij de nieuwe woningen en wordt de bedrijfsvoering op het agrarische perceel niet belemmerd.



Afbeelding 6.6: uitsnede plankaart Lange Vaart met in rood richtafstand van 10 meter ten opzichte van naastgelegen agrarisch perceel.

Lint Hoefweg

Aan de westzijde van het plangebied liggen enkele bedrijfsperven die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan “De Hoefslag 2012” de maximale milieucategorie 3.1 hebben. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gemengd gebied. De afstand van deze percelen tot de woongebieden in de Lange Vaart wordt gerespecteerd, waardoor geen onevenredige hinder zal optreden nabij de nieuwe woningen en de bedrijfsvoering niet worden belemmerd.

Bedrijventerrein Hoefslag

Het plangebied voor de Lange Vaart ligt op korte afstand van bedrijventerrein Hoefslag. Op het bedrijventerrein bevinden zich over het algemeen bedrijven uit lichte milieucategorieën (tot en met categorie 3.1). Hiernaast zijn er enkele bedrijven uit categorie 3.2 gevestigd op het bedrijventerrein. Deze zijn specifiek bestemd. De bedrijven uit categorie 3.1 hebben een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 30 meter ten opzichte van gemengd gebied. Langs de Korenmolenweg (tussen het bedrijventerrein en de planlocatie) is al een lint met woningen gesitueerd. Desondanks zijn er bedrijven op het terrein gevestigd met een milieucirkel die tot het plangebied reikt. Die bestaande woningen langs de Korenmolenweg zijn gezien hun ligging bepalend voor de planologische milieuruimte van de bedrijven ten zuiden van deze weg. Daarmee leveren deze bedrijven geen significante milieubelasting voor de woningen in het plangebied Lange Vaart en worden deze bedrijven door de nieuwe woningen niet extra belemmerd.

Cumulatieve geur- of geluidimpact

Het bedrijventerrein aan de Hoefslag is inwaarts gezoneerd, om de hinder van deze bedrijven tot nabijgelegen woningen te beperken. Daarmee is er vanuit dit bedrijventerrein al rekening gehouden met cumulatieve richting de omgeving. Er is ten aanzien van dit bedrijventerrein ook geen bekende

milieuoverlast aan de orde. Voor de overige activiteiten rond het plangebied kan worden gesteld dat deze activiteiten dusdanig uit elkaar liggen dat er geen sprake zal zijn van relevante cumulatie.

Subparagraaf 6.6.3 Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Met het aanhouden van de voorgenoemde richtafstanden is er voor het aspect geluid door activiteiten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Subparagraaf 6.7.1 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.

Subparagraaf 6.7.2 Toetsing

Deze voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor een nieuw te ontwikkelen woongebied aan de Lange Vaart. In het kader van deze ruimtelijke procedure is dit akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 12).

Omdat deze nieuwe woningen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van de Edisonlaan/Heulslootweg/Groendalseweg, de Hoefweg en de omliggende 30 km/uur wegen moet onderzoek worden uitgevoerd naar het aspect wegverkeerslawaaï. Het plangebied ligt buiten het aandachtsgebied van de provinciale weg N209, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg aanvullend beschouwd. Ook de indirecte akoestische effecten van het plan noodzaken tot de uitvoering van het onderzoek. Een zone rond een industrieterrein of langs een spoorlijn is niet aan de orde zodat de geluidsaspecten industrie- en spoorweglawaaï buiten beschouwing zijn gelaten.

Uitgangspunten

Door Antea zijn de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling Lange Vaart in beeld gebracht en verschillende verkeersscenario's onderzocht. Voor het akoestisch onderzoek zijn onderstaande scenario's gebruikt:

- 2040 Autonoom: in de toekomstige situatie worden alle vastgestelde ontwikkelingen in en rondom Bleiswijk meegenomen, maar zonder de ontwikkeling van het plan Lange Vaart. In het plangebied Lange Vaart zijn de bestaande functies gehandhaafd.
- 2040 Plan: in de toekomstige situatie worden alle vastgestelde ontwikkelingen in en rondom Bleiswijk meegenomen, inclusief de ontwikkeling van het plan Lange Vaart.

Naast de verkeersintensiteit in een gemiddelde weekdag hebben de verkeersgegevens betrekking op de verdeling van het verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode en de verdeling van het verkeer in de verschillende voertuigcategorieën en de wettelijk toegestane rijsnelheid.

Akoestische gevolgen aanleg nieuwe weg

In het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd die aantakt op de Korenmolenweg ter hoogte van de bestaande woning Korenmolenweg 41. In de nabijheid van deze nieuwe weg zijn bestaande woningen gelegen. Ter plaatse van deze woningen is de geluidsbelasting bepaald, waaruit is gebleken dat de geluidsbelasting op de voorgevel van de woning Korenmolenweg 41 maximaal 47 dB bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Omdat de geluidsbelasting lager is dan de standaardwaarde van 53 dB veroorzaakt het geluid van deze weg niet tot belemmeringen.

Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Om de geluidssituatie in het plan te beoordelen is allereerst een berekening uitgevoerd op de functiegrens uit het omgevingsplan. Dit is de uiterste grens waarop woningbouw kan plaatsvinden.

Uit deze resultaten blijkt dat voor de gemeentewegen een maximale geluidsbelasting aan de orde is van 60 dB aan de noordzijde van het plan. Dit betekent dat de standaardwaarde wordt overschreden, maar dat wordt voldaan aan de grenswaarde. Op de oost- en westgevels aan de noordzijde vindt ook een overschrijding plaats van de standaardwaarde. Aan de overige zijden van het plan wordt wel voldaan aan de standaardwaarde.

De provinciale weg N209 geeft een maximale geluidbelasting van 48 dB¹¹, waardoor voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Deze weg vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verkavelingsplan

Omdat op basis van deze berekening het woon- en leefklimaat niet kan worden beoordeeld is ook een berekening uitgevoerd op basis van het verkavelingsplan. Op basis van deze berekening, met een realistische bebouwingsafstand tot de weg en een realistische afscherming van de nieuwbouw, kan de akoestische situatie het best worden beoordeeld.

Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat het verkeer op de gemeentewegen een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 60 dB op zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen aan de noordzijde van het plan, waardoor de standaardwaarde wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden.

De overschrijding van de standaardwaarde op de grondgebonden woningen vindt vrijwel uitsluitend plaats op de kopgevel van de rij die is gericht op de Heulslootweg. De geluidsbelasting op de voor- en achtergevel van deze woningen voldoet op de begane grond en de eerste verdieping op alle woningen aan de standaardwaarde. Ook de vrijstaande woningen in het westelijk deel van het plan hebben alleen een overschrijding op de gevel die gericht is naar de Heulslootweg. De overige gevels voldoen wel aan de standaardwaarde op de begane grond en de eerste verdieping.

Op de appartementengebouwen vindt ook een overschrijding plaats van de standaardwaarde. Het westelijke appartementengebouw heeft een overschrijding van de standaardwaarde op de eerste en/of de tweede verdieping op de noord-, oost- en westgevel. Het oostelijke appartementengebouw heeft een overschrijding op de tweede verdieping op de noord-, oost en een deel van de westgevel. Op de eerste verdieping wordt de standaardwaarde overschreden op de noordgevel en een deel van de oostgevel.

Als het verlagen van de rijsnelheid of andere geluidsreducerende maatregelen zoals de aanleg van een geluidreducerend wegdek of het plaatsen van geluidsschermen om financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische redenen niet mogelijk zijn, kunnen op plaatsen waar de standaardwaarde wordt overschreden aanvullende bouwkundige maatregelen worden getroffen.

¹¹ Incl. reductie ex art. 110g Wgh

Maatregelen en toetsing geluidbeleid

Op een aantal woningen in het plangebied vindt een overschrijding plaats van de standaardwaarde. Omdat de grenswaarde van 70 dB voor gemeentewegen niet wordt overschreden, is de toepassing van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen niet noodzakelijk. Omdat de standaardwaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar geluidsreducerende maatregelen wel noodzakelijk.

Maatregel snelheidsverlaging Heulslootweg

De overschrijding van de standaardwaarde op het noordelijk deel van het plangebied wordt voornamelijk veroorzaakt door het verkeer op de Heulslootweg en het noordelijkste stukje van de Edisonlaan. De Heulslootweg heeft in de huidige situatie een wettelijke maximale rijsnelheid van 80 km/uur tot circa 100 meter voor de bocht in het oosten, waarna hij overgaat in de Edisonlaan.

Een verlaging van de rijsnelheid op de Heulslootweg van het 80 km/uur gedeelte naar 50 km/uur leidt er toe dat de geluidsbelasting van maximaal 60 dB wordt gereduceerd tot maximaal 55 dB op de meest westelijk gelegen vrijstaande woning en op het oostelijke appartementengebouw. Op de overige vrijstaande woningen, het westelijk gelegen appartementengebouw en de kopgevels van de rijwoningen is de geluidbelasting maximaal 54 dB op de tweede verdieping. In de 50 km-situatie op de Heulslootweg wordt de standaardwaarde van 53 dB op bijna alle noordelijk gelegen woningen alleen op de tweede verdieping (beoordelingshoogte 8 m) met maximaal 1 of 2 dB overschreden op de grondgebonden en de gestapelde woningen. De snelheidsverlaging heeft geen effect op de oostgevel van het oostelijk gelegen appartementengebouw, omdat de maatgevende wegdelen voor deze gevel in de huidige situatie al een wettelijke maximale rijsnelheid hebben van 50 km/uur.

Toetsing aan gemeentelijk milieubeleid

Regelgeving ten aanzien van geluidluwe gevels en buitenruimten is niet in het Bkl opgenomen en dient door de gemeente Lansingerland ingevuld te worden. In het geluidbeleid van de gemeente Lansingerland is aangegeven dat iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel met een geluidbelasting van maximaal 53 dB voor wegverkeer. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. De geluidbelasting mag in principe niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel, wat betekent dat een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd kan worden zonder maatregelen op een gevel met een geluidbelasting tot en met 58 dB.

Alle grondgebonden woningen hebben door de verlaging van de rijsnelheid op de Heulslootweg een geluidsluwe gevel en buitenruimte omdat de overschrijding van de standaardwaarde alleen plaatsvindt op de kopgevels gericht op de Heulslootweg.

Met de geluidsreducerende maatregel van de snelheidsverlaging zijn nog enkele aandachtspunten aan de orde ter plaatse van de appartementengebouwen op de hierboven beschreven gevels waar een overschrijding van de standaardwaarde plaatsvindt.

Het westelijk gelegen appartementengebouw heeft een geluidluw binnengebied, maar de noordelijke hoekappartementen hebben geen gevel grenzend aan dit binnengebied. Beide gevels van drie hoekappartementen zijn aan de buitenzijde gesitueerd en hebben een gevel met overschrijding van de standaardwaarde. De geluidsluwe gevel en buitenruimte dient in dat geval te worden gerealiseerd door aanvullende bouwkundige maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn een buitenruimte met een

verhoogde borstwering of een afsluitbare buitenruimte. Voor buitenruimtes bij de appartementen die aan de gevel gerealiseerd worden met een geluidbelasting van meer dan 58 dB geldt dit ook.

Cumulatieve geluidbelasting en gezamenlijke geluidbelasting

Omdat in dit plan het geluid alleen wordt bepaald door wegverkeer is de waarde van de gezamenlijke geluidsbelasting gelijk aan de waarde van de cumulatieve geluidsbelasting. De gezamenlijke geluidsbelasting moet als uitgangspunt worden aangehouden bij het beoordelen van de karakteristieke geluidwering van de gevels. Voor de waarde van de cumulatieve en de gezamenlijke geluidsbelasting ten aanzien van de verkaveling dienen de berekende waarden van de gemeentewegen gebruikt te worden.

Indirecte akoestische effecten

De realisatie van de nieuwbouw in het plan veroorzaakt een toename van het verkeer op bestaande wegen, waardoor de geluidsbelasting bij bestaande woningen verandert. Ook de nieuwe bebouwing zelf kan een verandering van de geluidsbelasting veroorzaken bij de bestaande woningen door de reflectie in deze bebouwing. Deze beide effecten zijn in het rapport beoordeeld door de geluidsbelasting bij bestaande woningen te berekenen. De planeffecten zijn beoordeeld op plaatsen waar een significante toename van de geluidsbelasting wordt verwacht. Dat is op plaatsen waar het verkeer toeneemt en op plaatsen waar door een extra reflectiebijdrage een verandering van de geluidsbelasting wordt verwacht.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale toename van de geluidbelasting 1,14 dB bedraagt en betreft zowel het effect door de toename van het verkeer als de toename door een geluidsreflectie. Omdat de toename minder is dan 1,5 dB wordt voldaan aan de wettelijke norm.

Op grotere afstand van het plan is geen sprake meer van een significante toename van de geluidsbelasting. De toename van het verkeer is op die wegen beperkt tot minder dan 20%, wat inhoudt dat de verandering van de geluidsbelasting aanmerkelijk lager is dan 1 dB en daarom niet hoorbaar is voor het menselijk oor.

Aanvaardbaarheid geluidsoverschrijding

Op enkele plekken vindt na de snelheidsverlaging nog een overschrijding van de standaardwaarde plaats met maximaal 2 dB. Bij de grondgebonden woningen vindt deze overschrijding plaats op slechts één van de gevels. Daarmee is er altijd een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte aanwezig die aan de standaardwaarde voldoet. De overschrijding op één gevel is daarom aanvaardbaar.

Voor de appartementen is niet altijd een geluidsluwe gevel van toepassing. Om dit te compenseren wordt in de regels opgenomen dat bij de appartementen ankerloze spouwmuren toegepast moeten worden om het geluid intern zoveel mogelijk te beperken. Verder geldt op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dat de binnenwaarde voor geluid niet hoger mag zijn dan 33 db. Voor een geluidsluwe buitenruimte geldt volgens het gemeentelijk beleid dat deze 5 db hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde (is huidige standaardwaarde), dus 58 db. Op basis van de methode Miedema (zie tevens het akoestisch onderzoek in bijlage 12) is er dan sprake van een matig akoestisch klimaat. Aangezien de berekeningen laten zien dat de geluidsbelasting op de buitenruimtes bij appartementen maximaal 55 db is, is er sprake van een redelijk akoestisch klimaat volgens de methode Miedema. Om deze redenen zijn de overschrijdingen aanvaardbaar en zijn aanvullende bouwkundige maatregelen niet nodig.

Indien de snelheidsverlaging op de Heulslootweg van 80 naar 50 km/h niet plaatsvindt dan dienen alsnog bouwkundige maatregelen te worden genomen om de geluidsbelasting van buitenruimtes (bij alle woningen) tot maximaal 55 dB terug te brengen en tevens mogen er bij de grondgebonden woningen waarbij geen sprake is van een geluidsluwe gevel geen verblijfsruimten worden gerealiseerd op de tweede verdieping, omdat hier de standaardwaarde wordt overschreden. Dit zal ook opgenomen worden in de regels.

Subparagraaf 6.7.3 Conclusie

Bij het verlagen van de rijsnelheid van de Heulslootweg geldt dat voor nieuwe en bestaande woningen in en rondom het plangebied geen sprake is van een (hoorbare) geluidsbelasting door een toename aan verkeer op bestaande wegen of reflectie van bebouwing. Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft dan ook geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.8 Geur

Subparagraaf 6.8.1 Kadens

Besluit kwaliteit leefomgeving

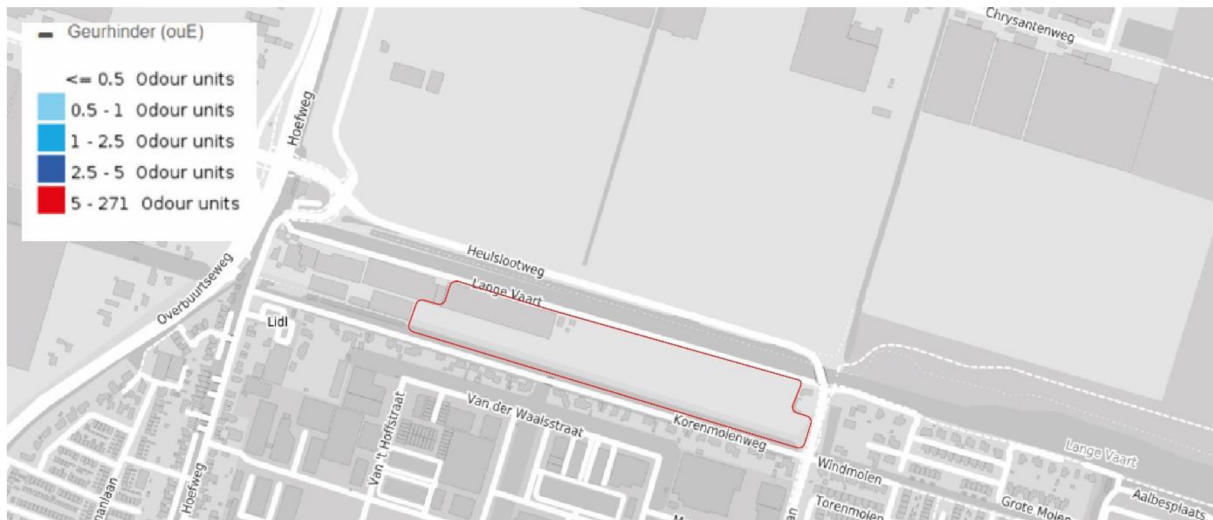
Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur 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 uitstoten 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

Het project omvat de realisatie van geurgevoelige bebouwing. Uit de kaart 'Geurhinder Lansingerland' (Bleiswijk) van de DCMR blijkt dat het projectgebied 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 6.7). 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 plangebied 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 6.7: kaart geurhinder DCMR (plangebied is rood omkaderd).

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. Dit aspect vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Bij planontwikkeling is het van belang dat er sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling Lange Vaart is de ambitie een gezond leefklimaat te creëren, waarin energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd met respect voor kringlopen en zoveel mogelijk hergebruik. Dit landt in het plan door op gebiedsniveau de openbare ruimte groen in te richten. Dit is essentieel voor de toekomstbestendigheid van het gebied, draagt bij aan de biodiversiteit en heeft daarmee positief effect op het woonplezier en de gezondheid. Daarnaast draagt het inrichten van een groene openbare ruimte bij aan het beperken van de gevolgen van hittestress. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bronnen die significante effecten hebben op de gezondheid van mensen. In de voorgaande paragrafen 6.6, 6.7 en 6.8 is dit reeds onderbouwd.

Subparagraaf 6.9.3 Conclusie

Een groene openbare ruimte draagt bij aan de gezondheid van mensen en de biodiversiteit. Door dit op te nemen in het inrichtingsplan draagt dit bij aan het creëren van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen

Subparagraaf 6.10.1 Kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

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

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);

- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).²

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 plangebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. In deze wijziging van het omgevingsplan zijn dan ook geen regels opgenomen ter bescherming van deze kabels en leidingen. Er is ook geen vitale infrastructuur voor de openbare drinkwatervoorziening aan de orde. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden wordt 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. Voor dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie

Subparagraaf 6.11.1 Kaders

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatconferentie in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord

² 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.

worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit bij bouwopgaven.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.6a Artikel 7.41a van de omgevingsverordening geeft de provincie instructieregels die gaan over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen. Hierin staat dat in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de risico's van 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.

In Artikel 7.41aa is opgenomen dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen met 12 woningen of meer de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrokken dienen te worden. Daarbij gaat het over de volgende aspecten die betrekking hebben op duurzaamheid en klimaatadaptatiede 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;
- het versterken van de biodiversiteit; en
- het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Gemeentelijk beleid

In Lansingerland wordt al jaren gewerkt aan de verankering van klimaatadaptatie in het beleid, processen en programma's. De gemeente heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend en neemt klimaatadaptatie mee in de omgevingsvisie en andere beleidsstukken, zoals het Gemeentelijk Rioleringsplan en instrumenten als de Duurzame Inrichting Openbare Ruimte. Op regionale en landelijke schaal heeft de gemeente samenwerkingen binnen het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en binding met het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.

In de Ruimtelijke adaptatie strategie Lansingerland is een visie opgenomen waarin de gemeente zich voorbereid op klimaatverandering. De doelstelling om in 2050 zo klimaatbestendig mogelijk ingericht te zijn, wordt bereikt door in te zetten op twee subdoelstellingen:

1. Een groene gemeente: aanleggen van veerkrachtige natuurlijke systemen (ecologie) ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. Met als bijkomend voordeel dat de kwaliteit van de buitenruimte wordt verhoogd waardoor een gezondere omgeving wordt gecreëerd. Met het effect op ons gedrag om meer te bewegen, maar ook het effect dat de luchtkwaliteit verbetert. Een ander bijkomend voordeel is dat de biodiversiteit wordt verhoogd bij het aanleggen van deze natuurlijke systemen (ecologie).
2. Een robuust watersysteem: overstromingen, wateroverlast en droogte waar mogelijk voorkomen. Een watersysteem dat water opslaat, vasthoudt en weer beschikbaar stelt bij droogte.

Subparagraaf 6.11.2 Toetsing

In de Nota van Uitgangspunten voor de Lange Vaart zijn per duurzaamheidsthema doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd voor de verdere gebiedsontwikkeling. Deze uitgangspunten zijn verder geconcretiseerd in het Masterplan en het Duurzaam programma van eisen openbare ruimte en gebouwen (bijlage bij contract met ontwikkelaars). In de nota zijn de volgende uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie opgenomen:

- Zoveel mogelijk voorkomen van hittestress door een slim stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte, met veel groen en water.
- Tegengaan wateroverlast en droogte.
- Versterken van de biodiversiteit.

De inrichting van de wijk maakt oplossingen voor klimaat zichtbaar. Groen en water in de wijk dragen niet alleen bij aan een aantrekkelijk straatbeeld, maar ook aan het tijdelijk vasthouden van regenwater in het gebied, het tegengaan van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit.

De groene ruimtes hebben zowel een sociale als een klimaatadaptieve functie. Een wadi kan worden gecombineerd met speel- en ontmoetingsruimtes, waardoor het groen een bijdrage levert aan zowel de verblijfskwaliteit als de biodiversiteit.

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie biedt voldoende ruimte om hieraan te voldoen. In een latere fase (bij de concrete bouwaanvraag) zal, mede aan de hand van de indicatoren uit het convenant Klimaatadaptief bouwen, worden bekeken hoe aan deze maatregelen invulling wordt gegeven.

Subparagraaf 6.11.3 Conclusie

Het inrichtingsplan van de woningbouwontwikkeling Lange Vaart zal voldoen aan de wettelijke eisen en kaders omtrent klimaatadaptatie. In combinatie met de ruimtelijke toepassingen die worden opgenomen in het omgevingsplan is het aspect klimaatadaptatie voldoende geborgd. Dit aspect vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan 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 marktvraag 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 7.45 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.

Subparagraaf 6.12.2 Toetsing

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in maximaal 125 woningen, en is daarmee ladderplichtig.

Onderbouwing locatiekeuze en behoefte

Zoals blijkt uit de Woonvisie 2021-2025 heeft Bleiswijk met name een kwalitatieve woningvraag die zich vooral richt op senioren en starters in de vorm van gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Naast het tegemoetkomen aan de behoefte van de eigen (oudere) inwoners, is er behoefte aan 'jonge' aanwas om het krachtige verenigingsleven en sterke sociale structuur in stand te houden. De locaties Lange Vaart en Merenweg zijn aangewezen als enige uitbreidingslocaties: in Bleiswijk vinden verder geen grootschalige ontwikkelingen plaats om zo de openheid en dorpse schaal te bewaken. Ook in het Regioakkoord Rotterdam is voor Bleiswijk opgenomen om tot aan 2030 900 woningen te bouwen.

Voor het bouwen van de woningen in Bleiswijk is onderzoek gedaan naar geschikte locaties binnen stedelijk gebied. Echter is het niet mogelijk om binnenstedelijk met deze forse woningaantallen de verdichten. Hierom heeft de gemeente Lansingerland gekozen voor ontwikkellocaties aan de rand van het bebouwd gebied. Dit geldt voor zowel de Lange Vaart als de Merenweg. Door op deze locaties te ontwikkelen wordt het bestaande bebouwde gebied uitgebreid, maar met een passende overgang.

Op de locatie Lange Vaart wordt ingezet op een woonmilieu met een passende mix (starters en toekomstbestendig) waar de koppeling met relevante voorzieningen (o.a. zorg voor ouderen en verbinding richting centrum) sterk moet zijn. Daarom wordt met dit plan ingezet op een passende mix voor jong en oud. Circa 40% van de woningen zal gelijkvloers zijn. Voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor bij aan het oplossen van het tekort aan woningen en de ambitie om woningen te bouwen. Met de in het Regioakkoord Rotterdam 2022 (PZH-2022-820598472) gemaakte afspraken over Lange Vaart, is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Subparagraaf 6.12.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale verordening.

Paragraaf 6.13 Licht

Subparagraaf 6.13.1 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

De Omgevingsvisie Lansingerland beschrijft dat grote bronnen van normoverschrijdende lichtbelasting aangepakt moeten worden, omdat lichthinder van glastuinbouw leidt tot gezondheidsrisico's. Om dit te beperken wordt samen met de glastuinbouwsector onderzocht welke mogelijkheden doelmatig zijn om emissies terug te dringen. De woningbouwontwikkeling aan de Lange Vaart wordt niet in de

nabijheid van actieve glastuinbouw gerealiseerd. Er wordt daarom geen normoverschrijdende lichtbelasting op de woningen verwacht. Om binnen het projectgebied lichthinder op straat en de woningen te beperken is het advies om bij de stedenbouwkundige uitwerking rekening te houden met het plaatsen en de armaturen van lantaarnpalen.

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. Voor het aspect 'licht' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit

Subparagraaf 6.14.1 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 te 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.

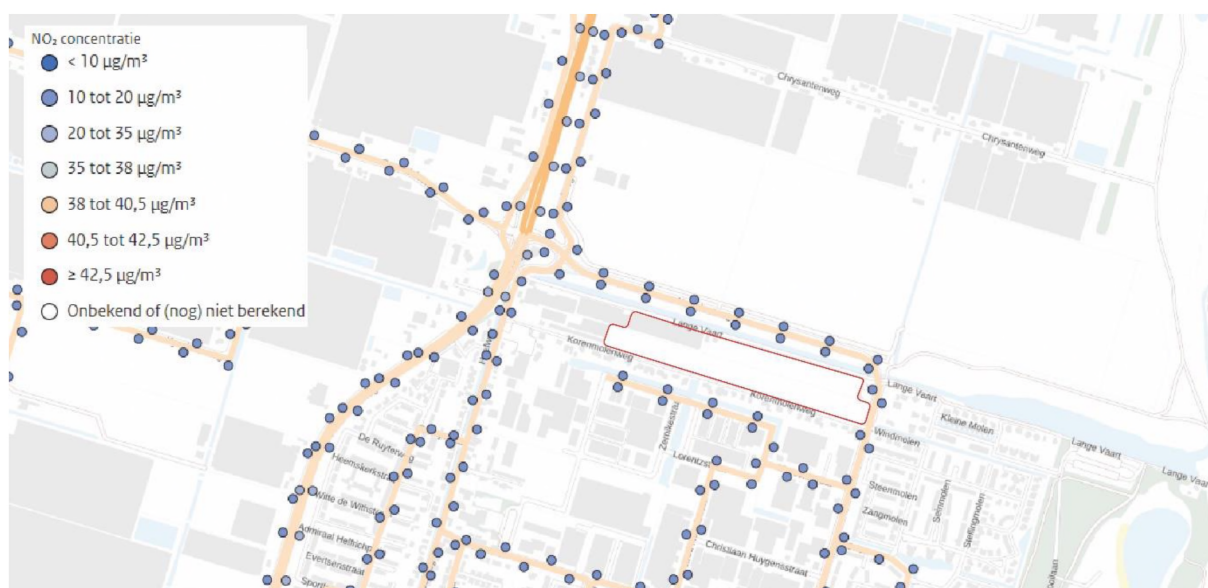
Besluit kwaliteit leefomgeving

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 projectgebied is niet gelegen binnen een van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling gaat om de realisatie van maximaal 125 woningen. Het behoort hierdoor tot een standaardgeval dat niet in betekenende mate 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 6.8 is een uitsnede weergegeven van de kaart van het CIMLK voor de concentratie NO₂ in de omgeving van het plangebied.

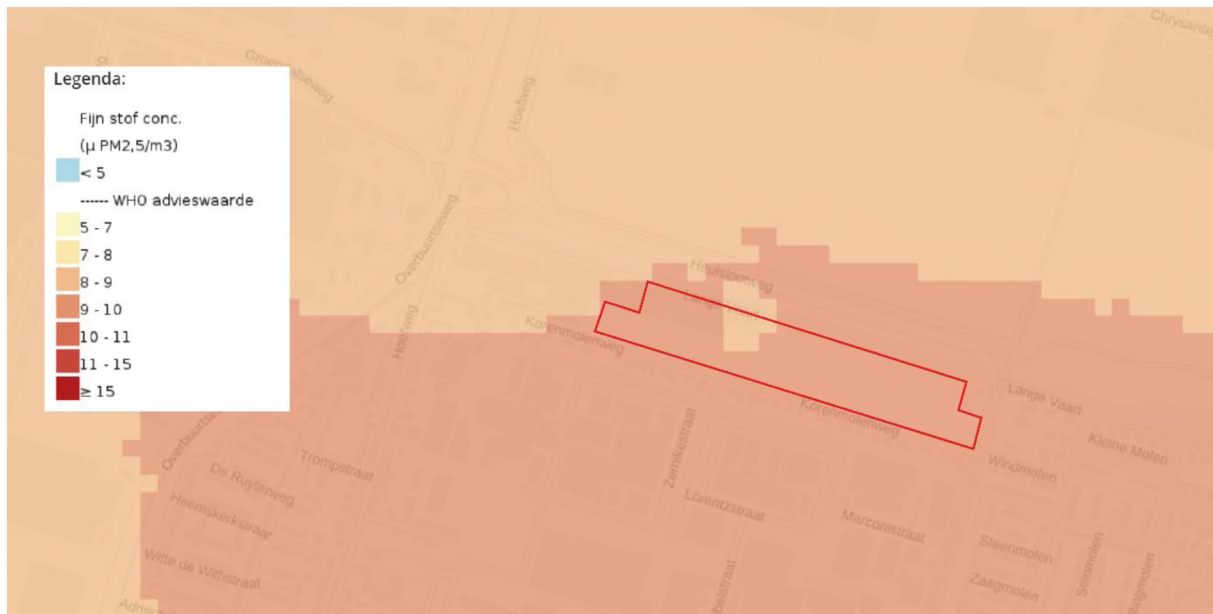


Afbeelding 6.8: NO₂ concentratie projectlocatie 2023 (het projectgebied is rood omkaderd).

Volgens de kaarten van het RIVM in de Atlas leefomgeving (zie afbeeldingen 6.9 en 6.10) bedragen de concentratie PM₁₀ ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving minder dan 18 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} minder dan 10 µg/m³ per jaar (2021). Dit ligt onder de wettelijke grenswaarden van 25 µg/m³ per jaar. Het effect op de luchtkwaliteit wordt daarbij beschouwd als 'niet in betekende mate'. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.



Afbeelding 6.9: PM₁₀ concentratie (het plangebied is rood omkaderd).



Afbeelding 6.10: PM_{2,5} concentratie (het plangebied is rood omkaderd).

Subparagraaf 6.14.3 Conclusie

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

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 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 bij een nieuwe

ruimtelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Naast de bereikbaarheid gaan de artikelen 7.45f en 7.45fa in op parkeernormen voor sociale huur en grote buitenstedelijke bouwlocaties voor woningbouw. De provincie hanteert een maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per sociale woning en gemiddeld 1,3 per woning bij de ontwikkeling van een nieuwe grote buitenstedelijke bouwlocatie. Hiervan kan onderbouwd worden afgeweken.

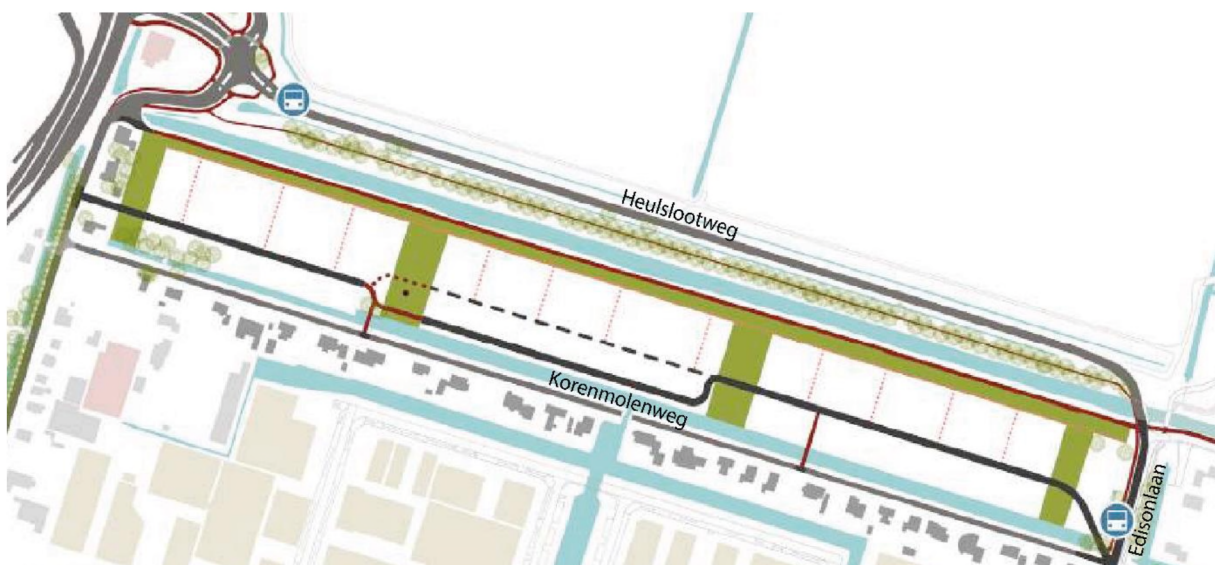
In § 7.3.23 is een instructieregel met betrekking tot het recreatietoevernet opgenomen. Een omgevingsplan voor het recreatietoevernet dient rekening te houden met het voorkomen van belemmeringen van de recreatieve bereikbaarheid van de vaarweg. Waar mogelijk is het omgevingsplan gericht op de verbetering 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 afstandswandelpaden opgenomen. In deze instructieregels is aangegeven dat een omgevingsplan, dat 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 afstandswandelpaden.

Subparagraaf 6.15.2 Toetsing

Verkeersstructuur en ontsluiting

In het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling wordt een ontsluitingsweg toegevoegd. Deze 30 km per uur-weg wordt ontsloten op de Korenmolenweg ten zuiden van het plangebied. De Korenmolenweg blijft behouden in de huidige vorm en zal ter ontsluiting blijven dienen van de bestaande woningen. De nieuwe weg sluit aan op de Korenmolenweg, die weer aansluit op de Edisonlaan richting de Heulslootweg die naar het kruispunt bij de N209 leidt. Dit kruispunt is ook in westelijke richting van de Korenmolenweg en Hoefweg (30 km per uur) bereikbaar. De N209 gaat in noordelijke richting naar de A12 richting Den Haag en Gouda. In zuidelijke richting gaat de weg naar de A16-Rotterdam en de A13 en A20. De Lange Vaart (weg) zal uit een fietspad(-straat) bestaan en alleen toegankelijk zijn voor de ontsluiting van de reeds bestaande woningen. Er wordt een beperkt aantal nieuwe woningen ontsloten op de Lange Vaart (zie afbeelding 6.11).



Afbeelding 6.11: Ontsluitingswegen projectgebied Lange Vaart.

Fietsstructuur

Via de aanwezige (en te vernieuwen) bruggen is het mogelijk om vanuit het plangebied op de Korenmolenweg te komen. Deze bruggen hebben primair een recreatief doel voor het maken van een ommetje, te voet of met de fiets.

Wandelen

Via de bruggen ontstaat ook voor voetgangers een verbinding met de Korenmolenweg. Vanuit het nieuwe woongebied wordt ook de dijk bereikbaar gemaakt voor voetgangers. In het plangebied maken trottoirs langs de woningen het wandelen comfortabel.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de eventuele verkeerstoename is in december 2021 verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Voor het bepalen van de verkeerseffecten is gebruik gemaakt van het Verkeersmodel Metropoolregio Rotterdam Den Haag (VMRDH2.8) voor prognosejaar 2030 Hoog Referentie. In dit onderzoek zijn meerdere ontsluitingsvarianten getoetst, waarbij is uitgegaan van 200 woningen op de locatie Lange Vaart. Middels modelberekeningen is inzicht gegeven in de verkeerstoename en afnames op de omliggende wegen en de kruispuntbelasting. In alle varianten blijft de intensiteit onder de acceptabele grens van erftoegangswegen (<4.000 mvt/etm). De berekeningen zijn te raadplegen in bijlage 13.

De bestaande wijkontsluitingsstructuur zoals opgenomen in het vastgestelde masterplan blijft gehandhaafd. Verder krijgt de woningbouwlocatie één centrale weg (erftoegangsweg, 30 km/uur) in oost-westelijke richting, evenwijdig aan de Korenmolenweg en de Lange Vaart. Deze weg sluit aan de oostzijde aan op de Edisonlaan. De Korenmolenweg blijft behouden in de huidige vorm en zal ter ontsluiting blijven dienen van de bestaande woningen. Uit het verkeersonderzoek volgt dat de N209 ter hoogte van de Heulslootweg in staat is om het extra verkeer af te wikkelen.

In juli 2025 heeft Antea een actualisatie van het verkeersonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in een aparte memo 'Actualisatie verkeersonderzoek woningbouwontwikkeling Lange Vaart', opgenomen als bijlage 23. In het stuk zijn actuele uitgangspunten gehanteerd voor de verkeersberekeningen, waaronder het actuele stedenbouwkundig plan (125 woningen met een verdeling van 25% sociaal, 25% midden en 50% duur) en de CROW-publicatie 744. Voor de autonome situatie is het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag aangehouden (V-MRDH 3.0.21) voor prognosejaar 2040 Hoog.

De conclusie van het onderzoek is dat de verkeersveiligheid op de Heulslootweg en aansluiting daarvan op de N209 niet verslechtert door de ontwikkeling van de Lange Vaart. Op basis van het 'multimodaal mobiliteitsonderzoek N209 Lansingerland', uit mei 2024 en uitgevoerd door Royal Haskoning DHV (bijlage 20) heeft de gemeenteraad in december 2024 besloten maatregelen te nemen ter verbetering van de doorstroom en veiligheid op de gehele N209.

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernota dient het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen te worden bepaald. Als basis voor haar autoparkeernormen kiest de gemeente Lansingerland voor de parkeerkencijfers van het CROW. Uit de nota parkeernormen van de gemeente blijkt dat Lansingerland

valt onder de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-kencijfers 'rest bebouwde kom'.

Het aantal parkeerplaatsen per woning is afhankelijk van de woningcategorie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Lansingerland wordt voldaan. Om dit te borgen worden regels opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan.

De gemeente hanteert onderbouwd afwijkende parkeernormen ten opzichte van de provinciale omgevingsverordening. Voor sociale huurwoningen beschikt de gemeente over een recent onderzoek van Goudappel in opdracht van de woningbouwcorporatie. Hieruit volgt voor deze omgevingsplanwijziging een parkeernorm van 0,6 inclusief bezoekers voor appartementen <75 m² gbo en respectievelijk 1,0 bij appartementen van >75 m² gbo. Daarnaast geldt een parkeernorm van 1,3 inclusief bezoekers voor grondgebonden woningen. Dit is een aanzienlijke aanscherping ten opzichte van het vastgestelde gemeentelijk parkeerbeleid voor sociale woningen.

Voor de overige woningen blijft het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing. Het toepassen van een maximale parkeernorm van gemiddeld 1,3 per woning inclusief bezoekersaandeel (Lange Vaart is een nieuwe grote buitenstedelijke bouwlocatie), leidt namelijk tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het aanleggen van minder parkeerplaatsen dan benodigd leidt tot parkeeroverlast in de wijk, zeker omdat er in de directe nabijheid van deze locatie geen uitwijkmogelijkheden zijn.

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. Dit aspect vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie

Subparagraaf 6.16.1 Kaders

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen 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.

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. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof een probleem met de realisatie

van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe projecten of plannen kunnen uitsluitend doorgang vinden indien significante effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten, of wanneer na het nemen van mitigerende maatregelen uit een passende beoordeling kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten.

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 uitroeiingsmaatregelen, 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 omgevingsplan, 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 omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit betreft.

Subparagraaf 6.16.2 Toetsing

Soortenbescherming

Op basis van het bureau- en veldonderzoek Flora- en faunaonderzoek Lange Vaart te Bleiswijk (29 februari 2024) kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde soorten en/of vaste rust- en verblijfsplaatsen in het projectgebied zijn aangetroffen die kunnen worden aangetast naar aanleiding van de toekomstige woningbouwplannen. Hierom kunnen nadelige effecten op in de Omgevingswet beschermde soorten worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel dient er – onder voorbehoud – rekening gehouden te worden met verlichting tijdens de werkzaamheden voor de beoogde planontwikkeling op en nabij de Lange Vaart en de bomenrij daarnaast. Indien dit niet mogelijk is, is onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk omdat de bomen in de bomenrij mogelijk kunnen dienen als vaste rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen. De algehele specifieke zorgplicht van de Omgevingswet blijft van toepassing. Het totale onderzoeksrapport is te raadplegen in bijlage 14.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1,0 kilometer van het plangebied. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000 of belangrijk weidevogelgebied. Binnen een straal van 10 kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Stikstof

Binnen het wettelijk vastgestelde kader omtrent stikstofdepositie liggen binnen 25 kilometer afstand verschillende Natura 2000-gebieden die enkele stikstofgevoelige habitattypen bevatten. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Meijndel & Berkheide, gelegen op circa 17 kilometer van voorliggend plangebied.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd om te beschouwen hoeveel stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling wordt verwacht. Het onderzoek met de resultaten van de berekeningen zijn toegevoegd als bijlage 15 bij deze motivering.

Aanlegfase

De aanlegfase voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van bestaande opstallen, bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken van de locatie. In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door de (mobiele)werktuigen op de bouwplaats en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Er is berekend of er een toename van stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden die in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Meijndel & Berkheide op een afstand van circa 17 km. Het natuurgebied Westduinpark & Wapendal is op een afstand van circa 20 km van het genoemde plangebied gelegen. Alle andere stikstofgevoelige natuurgebieden zijn op een afstand van meer dan 25 km afstand van de planlocatie gelegen. Voor de stikstofberekening is uitgegaan van de bouw van maximaal 125 woningen. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat er in de aanlegfase geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Om de gevoeligheid van deze berekening te toetsen is eveneens een berekening uitgevoerd met een twee maal zo hoge stikstofemissie, om uit te sluiten dat dat wanneer er strenge regels voor stikstof worden vastgesteld, de depositie ook niet leidt tot significante effecten op de nabije Natura 2000-gebieden.

Ook is uit deze berekening (bijlage 15) gebleken dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden.

Gebruiksfase

De gebruiksfase is aan de orde nadat de nieuwe woningen zijn opgeleverd. Omdat de nieuwe woningen duurzaam en aardgasvrij zijn, veroorzaken deze zelf geen emissie tijdens het gebruik. De emissie wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Ook in de gebruiksfase is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden. Omdat de jaarlijkse stikstofemissie in de gebruiksfase veel lager is dan in de aanlegfase en de emissie elk jaar verder zal afnemen zal in de gebruiksfase van deze woningen ook in latere jaren geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Subparagraaf 6.16.3 Conclusie

Ten aanzien van soortenbescherming kunnen nadelige effecten op in de Omgevingswet beschermde soorten worden uitgesloten. Ten aanzien van gebiedsbescherming maakt het plangebied geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Geconcludeerd kan worden dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project. Er is voor het aspect 'natuur' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.17 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 6.17.1 Kadens

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 kindervagens 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).

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 het omgevingsplan 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.

Niet gesprongen explosieven (NGE)

Om een overzicht te hebben over de gebieden in Lansingerland waar mogelijk NGE liggen, is in 2011 een risicokaart Conventionele Explosieven voor de gemeente gemaakt (zie de uitsnede in afbeelding 6.12). De risicokaart is samengesteld op basis van onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf. De kaart biedt inzicht waar mogelijk sprake is van een verdacht gebied. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.

Zoals uit de explosievenkaart van de gemeente Lansingerland blijkt, is de projectlocatie Lange Vaart geen verdachte locatie ten aanzien van explosieven in de bodem. De mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem van het plangebied vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw op de locatie.



Afbeelding 6.12: Uitsnede NGE risicokaart.

Subparagraaf 6.17.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot negatieve gevolgen die effect hebben op het creëren van een veilige fysieke leefomgeving.

Paragraaf 6.18 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit

Subparagraaf 6.18.1 Kadern

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 omgevingsvisie. 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 6.18.2 Toetsing

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van de kern Bleiswijk. Op deze locatie komen de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De bestaande agrarische percelen vormen op dit moment een harde overgang naar de omgeving. Met de transformatie naar woonwijk wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit als dorpsrand, waarbij door een stedenbouwkundige ontwerpoptimalisatie de relatie tussen dorpsrand en landschap wordt verbeterd. Zo wordt het recreatief netwerk geoptimaliseerd en worden de doorzichten naar het landschap toegevoegd, evenals een robuust groenblauw raamwerk. Met deze ruimtelijke maatregelen worden de landschappelijke structuren in het gebied versterkt. De groene ruimten in het plangebied worden geborgd in de regels van de omgevingsplanwijziging. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit ook in de toekomst gewaarborgd. In paragraaf 2.2 is uitgebreid ingegaan op de toekomstige situatie van het plangebied op het gebied van stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit.

Woningdichtheid

Het eigen karakter van Bleiswijk is een belangrijk vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Het woongebied Lange Vaart krijgt een ruime, groene en dorpse uitstraling, die past bij de identiteit van het bestaande dorp Bleiswijk en haar inwoners. Er wordt uitgegaan van een woningdichtheid van 25-30 woningen per hectare, met binnen het woongebied ten minste 20% groen en 10% water. Op die manier is een balans gezocht tussen optimalisatie van de woningdichtheid en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Om te zorgen voor het behoud van het dorpse karakter, heeft de gemeenteraad, mede op basis van een intensief participatieproces, bij het vaststellen van het masterplan in februari 2022 besloten tot een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. Hiermee is een weloverwogen besluit genomen over de woningdichtheid op deze locatie.

Om een passend en gedifferentieerd woningaanbod te realiseren dat inspeelt op zowel huidige als nieuwe inwoners, bestaat het plan uit een mix van woningtypen: 25% sociaal, 25% bereikbaar en 50% hoog segment. Daarnaast dient circa 40% van de woningen gelijkvloers te zijn.

Subparagraaf 6.18.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit' een positieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.19 Trillingen

Subparagraaf 6.19.1 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 6.19.2 Toetsing

Trillingen door activiteiten

Met de wijziging van het omgevingsplan worden verschillende mogelijk trillingenveroorzakende activiteiten toegestaan. Door de verkeersbewegingen binnen het projectgebied, bouw- en sloopactiviteiten, aanlegactiviteiten, beheer en onderhoud kunnen trillingen worden veroorzaakt. De activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, zullen echter bij een gebruikelijke manier van uitoefenen aan de standaardwaarden kunnen voldoen. Er worden geen trillingveroorzakende activiteiten toegestaan, waardoor er geen sprake is van een toename van trillinghinder. In hoofdstuk 22 van het omgevingsplan staan instructieregels die zijn opgenomen in het omgevingsplan voor wat betreft trillingen door activiteiten.

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 directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen die trillinghinder kunnen veroorzaken. Wel is het mogelijk dat trillingen door (vracht)verkeer op de N209 de standaardwaarden overschrijden, echter is het

projectgebied gelegen op meer dan 200 meter afstand van de N209 waardoor trillinghinder op de nieuwbouwwoningen kan worden uitgesloten. Dit geldt ook voor trillingen door (vracht)verkeer op de Heulslootweg die op 40 meter afstand van de projectlocatie is gelegen. Daarnaast hebben beide wegen vrijwel geen wegobstakels zoals drempels die trilling veroorzaken en worden de nieuwbouwwoningen goed gefundeerd.

De andere activiteiten in het omgevingsplan zullen bij een gebruikelijke manier van uitoefenen naar verwachting ook aan de standaardwaarden voldoen. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het thema trillinghinder.

Subparagraaf 6.19.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'trillingen' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 6.20 Water

Subparagraaf 6.20.1 Kaders

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 waterschap

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 26 januari 2022 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap zijn visie en ambities voor het waterbeheer. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

Waterschapsverordening en legger

In de waterschapsverordening staan regels over activiteiten op of bij dijken, sloten, grondwater en wegen binnen het beheersgebied van een waterschap. De regels zijn bedoeld om het watersysteembeheer goed te kunnen uitvoeren. Daarnaast heeft het waterschap een leggerkaart, waarop de afmetingen en de vorm van sloten en dijken staan. Op de kaart staat ook wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud. Schieland en de Krimpenerwaard heeft afzonderlijke leggers voor sloten en dijken.

Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

Op 27 juni 2012 heeft het algemeen bestuur van het hoogheemraadschap het Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen:

- Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
- Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
- Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. De gestandaardiseerde berekeningsmethode levert een compensatie-eis op uitgedrukt in kubieke meter (m³), een te realiseren wateroppervlak (m²) of als percentage van de verhardingstoename (%). Als gevolg van de omgevingsfactoren (mogelijke waterpeilstijging, bodemtype, bestaande gebiedsfuncties, etc.) en de planeigenschappen (verhardingstoename) verschilt de compensatie-eis van (peil)gebied tot (peil)gebied.

Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Daarbij worden de waterhuishouding en de verschillende aspecten van het watersysteem in het gebied apart beschouwd.

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 beleid

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.

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 6.20.2 Toetsing

Bestaande situatie oppervlaktewatersysteem

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit onverhard agrarisch grasland. Ten noorden van het plangebied ligt de dijk en watergang de Lange Vaart. Het plangebied overlapt aan de noordzijde met de kernzone van deze dijk. Ten zuiden van het projectgebied ligt een hoofdwatengang langs de Korenmolenweg. Ook bevindt zich een secundaire watengang in het midden van het plangebied (van west naar oost). Deze watengang wordt gedempt. In het projectgebied bevinden zich geen kunstwerken (zie afbeelding 6.13)



Afbeelding 6.13: Uitsnede kaart dijken Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.



Afbeelding 6.14: Uitsnede leggerkaart oppervlaktewater Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

Toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen tussen twee primaire watergangen: de Lange Vaart aan de noordzijde en de watergang langs de Korenmolenweg aan de zuidzijde. De watergang Lange Vaart wijzigt niet. De watergang langs de Korenmolenweg wordt verbreed. De verbrede watergang met deels daarlangs de nieuwe ontsluitingsweg en een nieuwe bomenrij zorgt voor een afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen en vormt tevens de begrenzing van het woongebied (afbeelding 6.15).

In het oostelijk deel worden groene eilandjes in het water aangelegd. Hiermee worden de achterkanten van de nieuwe woningen afgeschermd van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg en er ontstaat een mooie groene bebouwingsovergang langs het water. Deze groene eilandjes zorgen tevens voor een hoge biodiversiteit en geven een groene impuls aan het gebied. Ten zuidoosten van het plangebied wordt een waterpartij aangelegd.



Afbeelding 6.15: Uitsnede stedenbouwkundig plan Lange Vaart.

Watertoets

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap hanteert een percentage van 10% watercompensatie. Dit oppervlak moet als waterberging worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen immers voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. In het plangebied wordt dit met de verbreding van de bestaande watergang langs de Korenmolenweg gerealiseerd.

Grondwatersysteem

In de nadere uitwerking van de waterhuishouding en hydrologie van het gebied dient rekening gehouden te worden met de huidige situatie van het oppervlaktewaterpeil en de grondwaterstand ter plaatse, en de wijzigingen die het nieuwbouwplan tot gevolg heeft. In het plangebied wordt rekening gehouden met de nodige drooglegging.

Hemelwaterafvoer

In het gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. 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. In het ontwerp van het watersysteem is rekening gehouden met deze maximale peilstijging.

Regenwater

Er wordt een combinatie gezocht van rechtstreekse afvoer, wadi's en greppels. Dit wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan voor het hele plangebied. De prestatie-eisen van het convenant klimaatadaptief bouwen zijn hierbij het uitgangspunt. Uitlogende materialen mogen niet in contact komen met hemelwater.

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

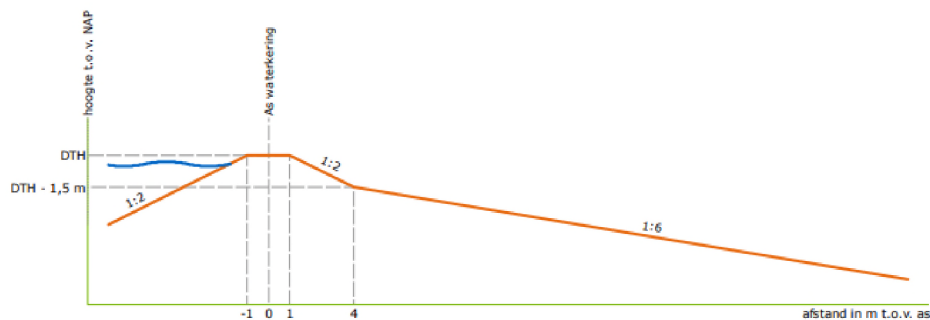
Voor de nieuwbouw van woningen gaan het Hoogheemraadschap en de gemeente uit van een gescheiden rioleringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare 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-uitlogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild.

Veiligheid en wateroverlast

Het projectgebied ligt aan de noordkant binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. De gronden aangewezen met deze dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterkering of waterhuishouding. Op deze gronden geldt dat er uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter. Bij verlening van een omgevingsvergunning mag hiervan worden afgeweken, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing dient hier advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard).

Zonering Dijk Lange Vaart

Voor het bouwen binnen de zonering van de waterkering langs de Lange Vaart gelden specifieke regels voor funderingen. Binnen deze zonering ligt een theoretisch profiel met de minimale afmeting van de dijk. Dat profiel ziet er als volgt uit:



De aangegeven dijktafelhoogte (DTH) is NAP -1,80 m. Er mogen geen bouwwerken geplaatst worden binnen dit profiel: onder de oranje lijn mag geen horizontale fundering van bebouwing komen. Heipalen zijn wel mogelijk. Voor het bouwen binnen de kernzone is een vergunning nodig.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. 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 Schieland en de Krimpenerwaard. Het beheer en onderhoud van de hoofdwatgang langs de Korenmolenweg ligt bij het Hoogheemraadschap en gebeurt vanaf de Korenmolenweg. Het beheer en onderhoud van het overig water ligt bij de gemeente. Dit vindt vanaf de kant of varend plaats.

Grondwater en (zoet)watertekort

Aan grondwater en zoetwater wordt geen wijziging verwacht. De grondwaterstand verandert met de beoogde bebouwing niet. Eventuele ondergrondse constructies worden waterdicht gemaakt.

Subparagraaf 6.20.3 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. In het kader van het vooroverleg wordt een concept van deze omgevingsplanwijziging aan het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard voorgelegd.

Paragraaf 6.21 Aanwijzing woningbouwcategorieën

Subparagraaf 6.21.1 Kaders

In artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, regels kan bevatten over te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap. In een omgevingsplan dat dergelijke regels bevat, moet tevens worden bepaald dat het gebruik van de bedoelde woningen in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde termijn. Daarbij geldt voor sociale huurwoningen een termijn van ten minste tien jaar na ingebruikname.

In artikel 7.47a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is bepaald dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer woningen mogelijk maakt, voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 1/3 sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

In artikel 7.47b van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is verder bepaald dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Subparagraaf 6.21.2 Toetsing

In het omgevingsplan zijn regels over de woningbouwcategorie 'sociale huurwoningen' opgenomen. Sociale huurwoningen zijn op grond van het Bkl gedefinieerd als huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Tevens is voor deze categorie conform de verplichting in het Besluit kwaliteit leefomgeving, bepaald dat deze woningen gedurende een bepaalde termijn in stand moeten blijven voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde termijn. Daarbij geldt dat hiervoor in het omgevingsplan is bepaald dat er voor sociale huurwoningen een instandhoudingsverplichting voor minimaal 25 jaar geldt.

Het plan voor Lange Vaart voorziet in een aandeel van 50% betaalbare woningen, waarvan 25% aan sociale huurwoningen. Dit wijkt af van de normen in de provinciale verordening, waarbij wordt uitgegaan van ten minste 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop). Ten minste 1/3 van de woningen moet in het bezit zijn van woningbouwcorporaties (sociale huur). Hierover zijn afspraken gemaakt in het Regioakkoord. De gemeente werkt momenteel aan het realiseren van een hoger aandeel sociale huur binnen Lansingerland, in lijn met de provinciale verordening. Voor locatie Lange Vaart houdt de gemeente vast aan de in Regioakkoord Rotterdam 2022 (PZH-2022-820598472) overeengekomen percentages van 50% betaalbaar en 25% sociale huur. Het voldoen aan regionale woningbouwafspraken wordt in de provinciale omgevingsverordening aangemerkt als het voorzien in voldoende betaalbare (artikel 7.47b lid 2 sub b) en sociale huurwoningen (artikel 7.47a lid 2 sub b). De

planvorming en overeenkomsten met de grondeigenaren zijn hierop gebaseerd. Aanpassing hiervan gaat ten koste van de haalbaarheid en voortgang van woningbouw op deze locatie.

Subparagraaf 6.21.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels inzake het aanwijzen van woningbouwcategorieën.

Paragraaf 6.22 Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte

Subparagraaf 6.22.1 Kaders

In artikel 5.162 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Subparagraaf 6.22.2 Toetsing

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte in het plangebied wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking, zoals kinderen met een handicap. Met kleine ingrepen kan de bespeelbaarheid van de speelvoorziening voor kinderen met een handicap worden verbeterd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het beperken van hoogteverschillen en de aanleg van paden.

Subparagraaf 6.22.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregel inzake de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

Hoofdstuk 7 Systematiek omgevingsplan / planbeschrijving

Paragraaf 7.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

Paragraaf 7.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven zijn waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland is bedoeld om de ontwikkeling van maximaal 125 woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling wordt Lange Vaart genoemd.

TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid met de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland.

Paragraaf 7.3 Omgevingsplan gemeente Lansingerland

Met de regels is zoveel mogelijk aangesloten op het in opbouw zijnde (definitieve) omgevingsplan voor Lansingerland. Het deel voor bestaande woonwijken, genaamd 'Bouwsteen 1' is vastgesteld op 17 juli 2025 door de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland. Hierin is een structuur van de regels opgebouwd die ook van toepassing is op voorliggende ontwikkeling. In het omgevingsplan gaat de

gemeente uit van de activiteitgerichte benadering. Dit houdt in dat de regels zijn ingedeeld in de soort activiteiten die het betreft, zoals gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en milieubelastende activiteiten. Gedurende de procedure zal ook het gemeentebrede omgevingsplan verder worden doorontwikkeld en mogelijk worden ondertussen ook andere wijzigingen van het omgevingsplan voorbereid. Uiteindelijk komen al deze wijzigingen samen in één omgevingsplan Lansingerland dat verder wordt uitgerold over het gemeentelijk grondgebied.

Hoofdstuk 8 Haalbaarheid

Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan 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.

In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels kostenverhaal, dienen deze op maat te worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten.

Paragraaf 8.2 Kostenverhaal

Toelichting op kostenverhaal in het plan

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De kosten voor de gemeente worden op de initiatiefnemers verhaald via anterieure overeenkomsten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Los van het kostenverhaal 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 (zoals een omgevingsplanwijziging) 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.

Toelichting op nadeelcompensatie in het plan

In de anterieure overeenkomsten is ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden doorgelegd aan de initiatiefnemers. Hierdoor wordt voorkomen dat de financiële gevolgen van de ontwikkeling op de publieke middelen drukken en wordt het risico gelegd bij de partijen die direct profijt hebben van het initiatief.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging

Paragraaf 9.1 Participatie

In oktober 2022 is een participatieplan (zie bijlage 16) vastgesteld door de gemeenteraad voor de fase van masterplan naar startnotitie voor deze omgevingsplanwijziging. In de startnotitie zijn de uitgangspunten voor deze omgevingsplanwijziging vastgesteld door raad. Het doorlopen participatieproces is beschreven in een verantwoordingsdocument (zie bijlage 17).

In het kader van deze omgevingsplanwijziging heeft opnieuw participatie plaatsgevonden met dezelfde stakeholders die zijn betrokken in het voortraject. Er is op 17 juni 2024 een inloopavond georganiseerd over het concept stedenbouwkundig plan. Op 14 mei 2025 is een inloopavond georganiseerd over het definitieve stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging. Daarnaast vinden overleggen plaats met de initiatiefnemers, de woningbouwcorporatie en andere belanghebbenden. In oktober en december 2024 heeft bijvoorbeeld afstemming plaatsgevonden met een aantal bewoners van de Korenmolenweg over de situering van de ontsluitingsweg, hetgeen vertaald is in het stedenbouwkundig plan. Verder heeft het plan een wettelijke procedure doorlopen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Hier wordt in paragraaf 9.3 nader op ingegaan.

Paragraaf 9.2 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Het concept van de omgevingsplanwijziging voor Lange Vaart is 12 december 2024 toegezonden aan andere bestuursorganen en ketenpartners voor een reactie. Van een aantal bestuurlijk partners is een reactie ontvangen, waaronder van de Provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR), het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), de DCMR Milieudienst Rijnmond en de GGD Rotterdam-Rijnmond. Het vooroverleg heeft hoofdzakelijk geleid tot wijzigingen van het omgevingsplan voor wat betreft de omgang met regenwater, de parkeernorm voor sociale huurwoningen en de onderbouwing van de woningdichtheid die op de locatie wordt beoogd. Een uitgebreide samenvatting van de adviezen en doorgevoerde wijzigingen is te lezen in de Nota vooroverleg Lange Vaart (bijlage 18).

Paragraaf 9.3 Zienswijzen en vaststellingsprocedure

Voor aankondiging

Volgens artikel 16.29 van de Omgevingswet is op 7 mei 2025 een voor aankondiging van het wijzigingen van het omgevingsplan gedaan.

Zienswijzen

Het ontwerp van het omgevingsplan voor Lange Vaart heeft vanaf donderdag 8 mei tot en met woensdag 18 juni 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzentermijn kon een ieder een zienswijze indienen met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan. De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de uiteindelijke afweging om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Vaststellingsprocedure

De gemeenteraad ontvangt het raadsvoorstel voor het vaststellen van de omgevingsplanwijziging met daarbij de nota van beantwoording van zienswijzen. De raad stelt uiteindelijk de omgevingsplanwijziging met in acht neming van de eventuele zienswijzen vast. Het vastgestelde besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad en gepubliceerd op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Beroep

Na de vaststelling kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de rechtbank. Dit beroep kan worden ingesteld tegen onderdelen van het omgevingsplan die nog niet onherroepelijk zijn. De rechtbank doet uitspraak over het beroep, dat indien bij gegrondverklaring kan leiden tot aanpassingen van het omgevingsplan. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor geldt een beroepstermijn van zes weken. Deze uitspraak is onherroepelijk.

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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.

Conclusie

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. De vraag moet uiteindelijk beantwoord worden of er een balans is tussen “beschermen en benutten”. Wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut?

De gemeente Lansingerland heeft specifieke behoeften op het gebied van woningbehoefte, om te voorzien in de wensen van haar inwoners en een instroom van jonge gezinnen uit de regio. Al langere tijd is gezocht naar mogelijkheden om in deze woningbehoefte te voorzien. Binnen de ruimtelijke structuur van Bleiswijk zijn er twee potentiële woningbouwlocaties aangewezen: de locaties Lange Vaart en Merenweg. Tezamen bieden deze locaties voldoende ruimte om, ook op de lange termijn, te voorzien in de woningbehoeften. In april 2020 heeft de gemeente besloten om deze woningbouwlocaties verder uit te werken. Deze wijziging van het omgevingsplan betreft de Lange Vaart.

In de huidige planologische situatie heeft de locatie Lange Vaart een agrarische bestemming. De ontwikkeling biedt kansen om in te spelen op de toekomstige woonwensen van de bestaande inwoners van het dorp en nieuwe doelgroepen aan te trekken voor het behouden en versterken van het huidige voorzieningenniveau. Het toevoegen van woningen draagt tevens bij aan het in stand houden van het krachtige verenigingsleven en de sterke sociale structuur in de kern Bleiswijk.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is versterking van de overgang naar het buitengebied van Bleiswijk erg belangrijk. Er is namelijk de wens om in dit gebied een groene verbinding tot stand te brengen tussen de dorpskern en het landelijk gebied ten noorden van de Lange Vaart. Vergroening van de omgeving is een belangrijk uitgangspunt, maar ook het verbeteren van de verblijfskwaliteit en de uitstraling van het gebied. Daarvoor moeten voldoende groene ruimte en doorzichten naar het landelijk gebied gewaarborgd blijven. De groene ruimten die zijn geborgd in het plan dragen bij aan het belang om de gewenste groene doorzichten te realiseren.

Voor de toekomstige gebruikers van het gebied e.o., kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Men wordt niet blootgesteld aan bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten. Verwacht wordt namelijk dat de geplande activiteiten kunnen voldoen aan de regels voor milieubelastende activiteiten uit het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Ten aanzien van geluid vindt er geen overschrijding plaats van de grenswaarden indien de maximale rijsnelheid van de Heulslootweg wordt verlaagd van 80 km per uur naar 50 km per uur. Deze snelheidsverlaging wordt gelijktijdig met het vaststellen van het omgevingsplan voorgelegd aan de raad. Indien de raad hier niet toe besluit, is in de regels opgenomen dat er bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te generen.

De beperkte overschrijding van de standaardwaarde die dan nog aanwezig is wordt aanvaardbaar geacht, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Dit is vastgelegd in de regels. De motivering waarom deze overschrijding aanvaardbaar wordt geacht vindt u in paragraaf 6.7. Hier moet in de stedenbouwkundige planuitwerking aan worden voldaan. In beide gevallen is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden er ook geen bestaande functies in en om het gebied beperkt door de ontwikkeling. Er is dus sprake van een balans tussen “beschermen en benutten”.

Met onderhavige motivering zijn alle relevante belangen in het kader van de beoogde ontwikkeling beschouwd en kan de conclusie getrokken worden dat de regels van onderhavige wijziging van het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Ontwikkelhoofdstuk Lange Vaart	3
Afdeling 1	Algemene Bepalingen	3
<i>Paragraaf 1.1</i>	<i>Voorrangsbepalingen</i>	<i>3</i>
<i>Paragraaf 1.2</i>	<i>Algemene bepalingen</i>	<i>3</i>
Afdeling 2	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving	5
<i>Paragraaf 2.1</i>	<i>Gebieden</i>	<i>5</i>
<i>Paragraaf 2.2</i>	<i>Restrictiegebieden</i>	<i>6</i>
Afdeling 3	Activiteiten	8
<i>Paragraaf 3.1</i>	<i>Algemene bepalingen</i>	<i>8</i>
<i>Paragraaf 3.2</i>	<i>Gebruiksactiviteiten</i>	<i>8</i>
<i>Paragraaf 3.3</i>	<i>Bouwactiviteiten</i>	<i>10</i>
<i>Paragraaf 3.4</i>	<i>Uitvoeren van werken en werkzaamheden</i>	<i>17</i>
Afdeling 4	Overgangsrecht	20
<i>Paragraaf 4.1</i>	<i>Overgangsrecht</i>	<i>20</i>

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk
------------------	--

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Lange Vaart en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22a]) van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/home> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22a] van het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Ontwikkelhoofdstuk Lange Vaart

Afdeling 1 Algemene Bepalingen

Paragraaf 1.1 Voorrangsbepalingen

Artikel 1.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-IMRO Lange Vaart (TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lange Vaart), waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.1621.TAMLangeVaart-VAST".

Artikel 1.1.2 Voorrangsbepaling

1 Artikel 1.1.2 lid 1

De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels in het bestemmingsplan "Hoefslag 2012" waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.1621.BP0105-VAST" die onderdeel vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.

2 Artikel 1.1.2 lid 2

De regels in dit hoofdstuk gaan ook voor op de regels in:

- a. Artikel 22.29, eerste lid, onder b van het omgevingsplan.

Paragraaf 1.2 Algemene bepalingen

Artikel 1.2.3 Begripsbepalingen

1 Artikel 1.2.3. lid 1

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 3, tweede lid, daarvan is afgeweken.

2 Artikel 1.2.3. lid 2

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

- a. sociale huurwoning: een woning als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Artikel 1.2.4 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
- b. de bebouwde oppervlakte: van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken. Hierbij worden balkons en dakoverstekken buiten beschouwing gelaten, mits deze zich minimaal 2,5 m boven maaiveld bevinden;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 m boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.
- e. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- f. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

- g. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- h. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Hierbij worden balkons en dakoverstekken buiten beschouwing gelaten; mits deze zich minimaal 2,5 m boven maaiveld bevinden;
- i. Het peil is:
 - 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
 - 2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, als het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
 - 4. als wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in de gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m, geldt:
 - I. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
 - II. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
 - III. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Artikel 1.2.5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 1.2.6 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Afdeling 2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 2.1 Gebieden

Subparagraaf 2.1.1 Woongebied

Artikel 2.1.7 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Woongebied'.

Artikel 2.1.8 Geometrische begrenzing gebiedstype

De regels van deze subparagraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied'.

Artikel 2.1.9 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

- a. het ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften;
- b. het komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht;
- c. het bewaken van de leefbaarheid ter plaatse van bestaande woningen;
- d. het bewerkstelligen van een goed woon- en leefklimaat voor nieuwe woningen;
- e. het bewaken van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen bedrijvigheid.

Artikel 2.1.10 Waarden

In het gebiedstype 'Woongebied' gelden specifiek de volgende waarden:

- a. Subparagraaf 3.1.31 Water en klimaatadaptatie.

Artikel 2.1.11 Gebruiksactiviteiten

1 Artikel 2.1.11 lid 1

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. Wonen zoals bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, mits wordt voldaan aan de regels van Subparagraaf 3.2.1 Wonen.
- b. Het exploiteren van een bed&breakfast, zoals bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, mits wordt voldaan aan de regels van Subparagraaf 3.2.1 Wonen;
- c. Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, mits wordt voldaan aan de regels van Subparagraaf 3.2.1 Wonen;
- d. Het exploiteren van een bedrijf aan huis, zoals bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, mits wordt voldaan aan de regels van Subparagraaf 3.2.1 Wonen;

Functioneel ondersteunende voorzieningen, zoals tuinen, erven, woonstraten, woonerven, pleinen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden, voorzieningen van algemeen nut, speelplaatsen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

2 Artikel 2.1.11 lid 2

De volgende activiteiten worden niet verricht:

- a. het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als seksinrichting;
- b. het gebruik maken voor kamergewijze verhuur van kamers in geval van woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
- c. permanente bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning of bedrijfswoning;
- d. het opslaan van vuurwerk;
- e. prostitutie;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens voor de voorgevel van een hoofdgebouw en in het openbaar gebied.

Artikel 2.1.12 Bouw- en sloopactiviteiten

Het verrichten van bouw- en sloopactiviteiten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in Paragraaf 3.3 Bouwactiviteiten.

Artikel 2.1.13 Uitvoeren van werken en werkzaamheden

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in Paragraaf 3.4 Uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Subparagraaf 2.1.14 Groen

Artikel 2.1.14 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Groen'.

Artikel 2.1.15 Geometrische begrenzing gebiedstype

De regels van deze subparagraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied 'Groen'.

Artikel 2.1.16 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

- a. het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het beschermen van het milieu;
- d. het beschermen en toevoegen van ecologische waarden;
- e. ruimte creëren voor waterberging.

Artikel 2.1.17 Gebruiksactiviteiten

1 *Artikel 2.1.17 lid 1*

Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan:

- a. het gebruiken van gronden voor groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. functioneel functioneel ondersteunende voorzieningen, waaronder geluidafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, ontsluitingswegen, paden, overige verhardingen, speelvoorzieningen en bruggen.

2 *Artikel 2.1.17 lid 2*

De volgende activiteiten worden niet verricht:

- a. het gebruiken van gronden voor parkeervoorzieningen.

Artikel 2.1.18 Bouw- en sloopactiviteiten

Het verrichten van bouw- en sloopactiviteiten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in Paragraaf 3.3 Bouwactiviteiten.

Artikel 2.1.19 Uitvoeren van werken en werkzaamheden

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in Paragraaf 3.4 Uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Paragraaf 2.2 Restrictiegebieden

Subparagraaf 2.2.1 Restrictiegebied 'overige zone - restrictiegebied archeologie 7'

Artikel 2.2.20 Aanwijzing

Er is een werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied archeologie 7'.

Artikel 2.2.21 Geometrische begrenzing restrictiegebied

De regels van deze subparagraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied archeologie 7'.

Artikel 2.2.22 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten wordt voldaan aan de regels in Subparagraaf 3.4.76 Activiteiten op of in de bodem - restrictiegebied archeologie 7.

Subparagraaf 2.2.23 Restrictiegebied 'Overige zone - restrictiegebied regionale waterkering')

Artikel 2.2.23 Aanwijzing

Er is een werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied regionale waterkering'.

Artikel 2.2.24 Geometrische begrenzing restrictiegebied

De regels van deze subparagraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied regionale waterkering'.

Artikel 2.2.25 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten wordt voldaan aan Subparagraaf 3.4.70 Activiteiten op of in de bodem - restrictiegebied regionale waterkering.

Subparagraaf 2.2.26 Restrictiegebied "overige zone - restrictiegebied gevoelige gebouwen uitgesloten"

Artikel 2.2.26 Aanwijzing

Er is een werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied gevoelige gebouwen uitgesloten'.

Artikel 2.2.27 Geometrische begrenzing restrictiegebied

De regels van deze subparagraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied gevoelige gebouwen uitgesloten'.

Artikel 2.2.28 Activiteiten

Binnen het restrictiegebied worden de volgende activiteiten niet verricht: het bouwen of in gebruik nemen van geluidgevoelige of geurgevoelige gebouwen.

Artikel 2.2.29 Vergunningvrij bouwen

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied gevoelige gebouwen uitgesloten' zijn artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan niet van toepassing.

Afdeling 3 Activiteiten

Paragraaf 3.1 Algemene bepalingen

Subparagraaf 3.1.1 Algemeen

Artikel 3.1.30 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming van het leefmilieu;
- b. het beschermen van het milieu;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
- e. het waarborgen van de veiligheid.

Subparagraaf 3.1.31 Water en klimaatadaptatie

Artikel 3.1.31 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bebouwen en benutten van gronden.

Artikel 3.1.32 Specifieke zorgplicht minimale hoeveelheid oppervlaktewater

Minimaal 10% van de oppervlakte waarop dit hoofdstuk van het omgevingsplan betrekking heeft, wordt als oppervlaktewater ingericht binnen het werkingsgebied 'Groen' en in stand gehouden.

Paragraaf 3.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 3.2.1 Wonen

Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten

1 Artikel 3.2.33 lid 1

Als activiteit 'wonen' wordt aangewezen het bewonen van een woonruimte.

2 Artikel 3.2.33 lid 2

Als activiteit 'beroep aan huis' wordt aangewezen het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk, waaronder gastouderopvang, of daarmee gelijk te stellen gebied.

3 Artikel 3.2.33 lid 3

Als activiteit 'bedrijf aan huis' wordt aangewezen het voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

4 Artikel 3.2.33 lid 4

Als activiteit 'bed&breakfast' wordt aangewezen een aan een woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, niet zijnde een zelfstandige wooneenheid, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder deze aanwijzing wordt niet verstaan: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

Artikel 3.2.34 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van het milieu;
- c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- d. het ontwikkelen van een duurzame woningvoorraad; en
- e. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 3.2.35 Algemene regels voor het uitoefenen van een woonactiviteit

1 Artikel 3.2.35 lid 1

In één woning woont slechts één huishouden. Onder één huishouden wordt ook verstaan: één huishouden dat mantelzorg ontvangt of verleent, waarbij de ontvanger of verlener van mantelzorg in de woning woont.

2 Artikel 3.2.35 lid 2

Bij het uitoefenen van een woonactiviteit geldt dat:

- a. Wonen binnen het werkingsgebied "Overige zone - Woongebied - vrijstaand" slechts is toegestaan in een vrijstaande woning;
- b. Wonen binnen het werkingsgebied "Overige zone - Woongebied - gestapeld en rijwoningen" slechts is toegestaan in een gestapelde woning dan wel rijwoning;
- c. Wonen binnen het werkingsgebied 'Overige zone - Woongebied - gemengde woonvorm 1' slechts is toegestaan in zowel een twee-onder-een-kapwoning als een vrijstaande woning;
- d. Wonen binnen het werkingsgebied 'Overige zone - woongebied - gemengde woonvorm 2' is toegestaan in twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en rijwoningen.

3 Artikel 3.2.35 lid 3

Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:

- a. wordt een woning niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte; en
- b. wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte.

4 Artikel 3.2.35 lid 4

Het derde lid geldt niet voor woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.

Artikel 3.2.36 Specifieke regels voor het uitoefenen van een beroep aan huis

Bij het verrichten van de in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, tweede lid, aangewezen activiteit gelden de volgende regels:

- a. de beroepsmatige activiteiten worden 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 vinden geen detailhandelsactiviteiten plaats, tenzij:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. de detailhandel functioneel ondersteunend is aan het beroep aan huis;
- d. er op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte in aanvulling op het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat is gerealiseerd ten behoeve van de woonfunctie.

Artikel 3.2.37 Specifieke regels voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis

1 Artikel 3.2.37 lid 1

Het is verboden om de activiteit bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, derde lid, te verrichten zonder omgevingsvergunning.

2 Artikel 3.2.37 lid 2

De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid, wordt alleen verleend als:

- a. het bedrijf aan huis ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- b. de exploitatie van het bedrijf aan huis plaatsvindt door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale vloeroppervlakte waarop het bedrijf aan huis wordt geëxploiteerd niet meer bedraagt dan 25% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. detailhandel functioneel ondersteunend is aan het bedrijf aan huis; en
 - 3. detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte in aanvulling op het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dat is gerealiseerd ten behoeve van de woonfunctie. Bij de beoordeling hiervan neemt het college de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' en 'Nota Parkeren Lansingerland' of diens rechtsopvolgers in acht.

Artikel 3.2.38 Specifieke regels voor het uitoefenen van een bed&breakfast

1 Artikel 3.2.38 lid 1

Het is verboden om de activiteit bedoeld in Artikel 3.2.33 Aanwijzing activiteiten, vierde lid, te verrichten zonder omgevingsvergunning.

2 Artikel 3.2.38 lid 2

De omgevingsvergunning bedoeld als in het eerste lid, wordt alleen verleend als:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de exploitatie plaatsvindt door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale vloeroppervlakte aan gastenkamers niet meer bedraagt dan 25% van het woonoppervlak met een
- d. maximum van 75 m²;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- f. het aantal gastenkamers niet meer bedraagt dan vier per woning;
- g. in de omgeving geen onevenredige toename van verkeersbelasting zal optreden; en
- h. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie. Bij de beoordeling hiervan neemt het college de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' en 'Nota Parkeren Lansingerland' of diens rechtsopvolgers in acht.

Paragraaf 3.3 *Bouwactiviteiten*

Subparagraaf 3.3.1 Algemene bepalingen over bouwactiviteiten

Artikel 3.3.39 Aanwijzing activiteiten

Als activiteit wordt aangewezen het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 3.3.40 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 3.3.41 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
- b. het gebruik van bouwwerken; en
- c. een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 3.3.42 Maatwerkvoorschriften

1 Artikel 3.3.42 lid 1

Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in Artikel 3.3.45 Aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen tot en met Artikel 3.3.53, voor zover dat van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

2 Artikel 3.3.42 lid 2

Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 m of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;

3 Artikel 3.3.42 lid 3

een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Subparagraaf 3.3.43 Bouwregels woongebied

Artikel 3.3.43 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van bouwwerken binnen het werkingsgebied 'Woongebied'.

Artikel 3.3.44 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het gebruik van bouwwerken; en
- c. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.3.45 Aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen

1 Artikel 3.3.45 lid 1

Voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied "Woongebied" geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan – in aanvulling op de beoordelingsregels genoemd in artikel 22.29 van het omgevingsplan – slechts wordt verleend als dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied;
- b. het straatbeeld, bebouwingsbeeld, bestaande bouwmassa en bestaande bouwhoogtes;
- c. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de functionele, stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen.

2 Artikel 3.3.45 lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt dat het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling houdt het college rekening met het 'Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk'.

3 Artikel 3.3.45 lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan slechts wordt verleend 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 parkeernormen Gemeente Lansingerland' en 'Nota Parkeren Lansingerland' of diens rechtsopvolger.

4 *Artikel 3.3.45 lid 4*

In afwijking van het derde lid geldt dat voor de bouw van sociale huurwoningen dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan slechts wordt verleend indien:

- a. voor grondgebonden sociale huurwoningen wordt voorzien in 1,3 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersdeel) per woning, en
- b. voor gestapelde sociale huurwoningen wordt voorzien in
 1. 0,6 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersdeel) per woning met een gebruiksoppervlakte tot 75 m², en
 2. 1,0 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersdeel) per woning met een gebruiksoppervlakte van meer dan 75 m².

Artikel 3.3.46 Aanvullende beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken

1 *Artikel 3.3.46 lid 1*

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het werkingsgebied "Woongebied" geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan – in aanvulling op de beoordelingsregels genoemd in artikel 22.29 van het omgevingsplan – slechts wordt verleend als dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied;
- b. het straatbeeld, bebouwingsbeeld, bestaande bouwmassa en bestaande bouwhoogtes;
- c. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de functionele, stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;

2 *Artikel 3.3.46 lid 2*

In aanvulling op het eerste lid geldt dat het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling houdt het college rekening met het 'Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk'.

3 *Artikel 3.3.46 lid 3*

In aanvulling op het eerste lid geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan slechts wordt verleend 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 parkeernormen Gemeente Lansingerland' en 'Nota Parkeren Lansingerland' of diens rechtsopvolger.

Artikel 3.3.47 Aanvullende beoordelingsregels overige bouwwerken

1 *Artikel 3.3.47 lid 1*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, niet zijnde hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken, binnen het werkingsgebied "Woongebied" geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan – in aanvulling op de beoordelingsregels genoemd in artikel 22.29 van het omgevingsplan – slechts wordt verleend als dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied;
- b. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken; en
- c. de functionele, stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen.

2 *Artikel 3.3.47 lid 2*

In aanvulling op het eerste lid geldt dat het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling houdt het college rekening met het 'Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk'.

3 *Artikel 3.3.47 lid 3*

In aanvulling op het eerste lid geldt dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan slechts wordt verleend indien voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt rekening gehouden met de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' en 'Nota Parkeren Lansingerland' of diens rechtsopvolger.

Artikel 3.3.48 Bouwregels hoofgebouwen

1 *Artikel 3.3.48 lid 1*

Binnen het werkingsgebied 'Woongebied – vrijstaande woningen' geldt dat:

- a. woningen enkel mogen worden gebouwd als vrijstaande woningen;
- b. de goothoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
- c. de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;
- d. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 750 m³' niet meer bedraagt dan 750 m³;
- e. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 1.500 m³' niet meer bedraagt dan 1.500 m³;
- f. als een gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn wordt geplaatst;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;

2 *Artikel 3.3.48 lid 2*

Binnen het werkingsgebied 'Woongebied – gestapeld en rijwoningen' geldt dat:

- a. woningen enkel mogen worden gebouwd als gestapelde woningen of rijwoningen;
- b. de goothoogte van gestapelde woningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 10 m;
- c. de goothoogte van rijwoningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 10 m;
- e. de bouwhoogte van rijwoningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;

3 *Artikel 3.3.48 lid 3*

Binnen het werkingsgebied 'Overige zone – Woongebied – gemengde woonvorm 1' geldt dat:

- a. voor woningen die worden gebouwd als twee-onder-een-kapwoning;
 1. de goothoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
 2. de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;
 3. als een gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn wordt geplaatst;
 4. de afstand van het hoofdgebouw tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
- b. voor woningen die worden gebouwd als vrijstaande woningen;
 1. de goothoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
 2. de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;
 3. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 750 m³' niet meer bedraagt dan 750 m³;
 4. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 1.500 m³' niet meer bedraagt dan 1.500 m³;

5. als een gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn wordt geplaatst;
6. de afstand van het hoofdgebouw tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;

4 Artikel 3.3.48 lid 4

Binnen het werkingsgebied 'Overige zone – Woongebied – gemengde woonvorm 2' geldt dat:

- a. voor woningen die worden gebouwd als twee-onder-een-kapwoning;
 1. de goothoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
 2. de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;
 3. als een gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn wordt geplaatst;
 4. de afstand van het hoofdgebouw tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
- b. voor woningen die worden gebouwd als vrijstaande woningen;
 1. de goothoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
 2. de bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m;
 3. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 750 m³' niet meer bedraagt dan 750 m³;
 4. het bouwvolume van een hoofdgebouw binnen het werkingsgebied 'maximaal bouwvolume – 1.500 m³' niet meer bedraagt dan 1.500 m³;
 5. als een gevellijn is aangegeven, de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn wordt geplaatst;
 6. de afstand van het hoofdgebouw tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
- c. voor woningen die worden gebouwd als rijwoningen;
 1. de goothoogte van rijwoningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 7 m;
 2. de bouwhoogte van rijwoningen ruimtelijk inpasbaar is gelet op het bepaalde in Artikel 3.3.45, eerste lid, waarbij in ieder geval een maximum geldt van 11 m.

Artikel 3.3.49 Maximum aantal wooneenheden

1 Artikel 3.3.49 lid 1

Binnen het werkingsgebied 'Woongebied' worden maximaal 125 woningen gebouwd.

2 Artikel 3.3.49 lid 2

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - maximum aantal woonheden 1' wordt maximaal één vrijstaande woning gebouwd.

3 Artikel 3.3.49 lid 3

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - maximum aantal wooneenheden 2' worden maximaal twee vrijstaande woningen gebouwd.

4 Artikel 3.3.49 lid 4

Bij de toepassing van dit artikel worden de woningen die zijn gelegen binnen het werkingsgebied 'overige zone – woongebied - bestaand' niet meegeteld.

Artikel 3.3.50 Bestaande woningen

Binnen het werkingsgebied 'overige zone – woongebied - bestaand' geldt dat de bebouwing die bestond op het tijdstip waarop dit hoofdstuk van het omgevingsplan in werking is getreden, in stand mag worden gehouden.

Artikel 3.3.51 Balkons

Voor ondergeschikte bouwdelen van woningen, zoals balkons, geldt dat deze het werkingsgebied "Woongebied" niet mogen overschrijden.

Artikel 3.3.52 Geluid

1 Artikel 3.3.52 lid 1

Voor grondgebonden woningen binnen het werkingsgebied "Woongebied" waarbij geen sprake is van een geluidsluwe gevel, geldt dat er geen verblijfsruimten worden gerealiseerd op de bouwlaag aan de betreffende zijde waar de standaardwaarde wordt overschreden.

2 Artikel 3.3.52 lid 2

Voor gestapelde woningen ter plaatse van het werkingsgebied "Overige zone – gestapeld of rijwoningen" geldt dat ankerloze spouwmuren worden toegepast.

3 Artikel 3.3.52 lid 3

Voor buitenruimten bij woningen binnen het werkingsgebied "Woongebied" geldt dat de geluidsbelasting op een buitenruimte bij een woning maximaal 55 dB mag bedragen.

Artikel 3.3.53 Aanwijzing woningbouwcategorieën

1 Artikel 3.3.53 lid 1

In aanvulling op Artikel 3.3.45 Aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen, geldt dat binnen het werkingsgebied "Woongebied" minimaal 25% van het aantal te bouwen woningen dient te worden uitgevoerd als sociale huurwoningen ten behoeve van de doelgroep huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

2 Artikel 3.3.53 lid 2

Bij de toepassing van het eerste lid worden de woningen die zijn gelegen binnen het werkingsgebied 'overige zone – woongebied - bestaand' niet meegeteld.

Artikel 3.3.54 Instandhoudingsverplichting woningbouwcategorieën

1 Artikel 3.3.54 lid 1

De woningen bedoeld in Artikel 3.3.53 Aanwijzing woningbouwcategorieën, eerste lid, blijven voor een termijn van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar en in stand voor de in Artikel 3.3.53, eerste lid, genoemde doelgroep.

Artikel 3.3.55 Normadressaat

Aan de instandhoudingsverplichtingen in Artikel 3.3.54 Instandhoudingsverplichting woningbouwcategorieën wordt voldaan door de eigenaar of verhuurder van de woning.

Artikel 3.3.56 Verplichting tot inschrijving in de openbare registers

De eigenaars van sociale huurwoningen zijn verplicht om bij het Kadaster op grond van artikel 3:17 lid 1 onder a van het Burgerlijk wetboek in te schrijven dat de woning alleen gebruikt mag worden voor sociale huur.

Subparagraaf 3.3.57 Bouwregels Groen

Artikel 3.3.57 Toepassingsbereik

De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Groen'.

Artikel 3.3.58 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het bereiken en in stand houden van een landschappelijke inpassing die past bij het omliggende woongebied;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het beschermen van ecologische waarden;
- e. ruimte creëren voor waterberging;
- f. het behoud van cultureel erfgoed;
- g. het gebruik van bouwwerken; en
- h. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.3.59 Bouwregels overige bouwwerken

Binnen het werkingsgebied 'Groen' geldt dat:

- a. uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten, voorzieningen van algemeen nut en speelvoorzieningen mogen worden gebouwd;
- b. ondergeschikte bouwonderdelen bij woningen, zoals balkons, niet zijn toegestaan.

Artikel 3.3.60 Bestaand gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen en in stand houden bestaande bouwwerken

1 Artikel 3.3.58 lid 1

Binnen het werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' mag het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop dit hoofdstuk van het omgevingsplan in werking is getreden, worden voortgezet;

2 Artikel 3.3.58 lid 2

Binnen het werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' moeten bouwwerken die bestonden op het tijdstip waarop dit hoofdstuk van het omgevingsplan in werking is getreden, in stand worden gehouden;

3 Artikel 3.3.58 lid 3

Binnen het werkingsgebied 'bestaande schoorsteen' is het verboden om bouwwerken die bestonden op het tijdstip waarop dit hoofdstuk van het omgevingsplan in werking is getreden, te slopen.

Subparagraaf 3.3.61 Bouwregels in werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied regionale waterkering'

Artikel 3.3.61 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen en in stand houden van bouwwerken binnen het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied regionale waterkering'.

Artikel 3.3.62 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de regionale waterkering;
- b. het beschermen van waterstaatkundige belangen;
- c. de waterhuishouding.

Artikel 3.3.63 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen of in stand te laten binnen het werkingsgebied 'overige zone - restrictiegebied regionale waterkering'.

Artikel 3.3.64 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 3.3.63 Vergunningplicht wordt alleen verleend als de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft gelet op de oogmerken in Artikel 3.3.62 Oogmerken. Bij de beoordeling wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

Artikel 3.3.65 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 3.3.63 Vergunningplicht worden ten behoeve van de toetsing aan dit omgevingsplan in elk geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een advies van de waterbeheerder;
- b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit;
- c. een aanduiding van de locatie van de voorgenomen activiteit.

Paragraaf 3.4 *Uitvoeren van werken en werkzaamheden*

Subparagraaf 3.4.1 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur

Artikel 3.4.66 Aanwijzing activiteit

Deze subparagraaf is van toepassing op het aanleggen en in stand houden van een weg, woonstraten, woonerven, paden en pleinen binnen de werkingsgebieden 'Woongebied' en 'Groen'.

Artikel 3.4.67 Instandhoudingsverplichting

binnen de werkingsgebieden 'Woongebied' en 'Groen' geldt dat aangelegde wegen, woonstraten, woonerven, paden en pleinen in stand dienen te worden gehouden door de eigenaar van de gronden waarop die voorzieningen zijn aangelegd.

Subparagraaf 3.4.68 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Artikel 3.4.68 Aanwijzing activiteit

Deze paragraaf is van toepassing op het aanleggen en in stand houden van groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het werkingsgebied 'Groen'.

Artikel 3.4.69 Instandhoudingsverplichting

Binnen het werkingsgebied 'Groen' geldt dat aangelegde groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen in stand dienen te worden gehouden door de eigenaar van de gronden waarop die voorzieningen zijn aangelegd.

Subparagraaf 3.4.70 Actviteiten op of in de bodem - restrictiegebied regionale waterkering

Artikel 3.4.70 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van de volgende activiteiten op of on de bodem binnen het werkingsgebied 'overige zone – restrictiegebied regionale waterkering':

- a. het aanleggen van oppervlakteverharding en het verharderen van gronden;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van drainagevoorzieningen en leidingen;
- c. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- d. het verwijderen van funderingselementen zoals heipalen;

- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen.

Artikel 3.4.71 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de regionale waterkering;
- b. het beschermen van de waterstaatkundige belangen;
- c. de waterhuishouding.

Artikel 3.4.72 Algemene regels

Bij het verrichten van de in Artikel 3.4.70 Toepassingsbereik aangewezen activiteiten gelden de volgende regels:

- a. er is sprake van normaal onderhoud en beheer; en
- b. de activiteit wordt verricht door de beheerder van het onderdeel van de fysieke leefomgeving waarvoor het restrictiegebied is aangewezen of door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.4.73 Vergunningplicht

Het is verboden de aangewezen activiteiten te verrichten zonder omgevingsvergunning als niet wordt voldaan aan de algemene regels bedoeld in Artikel 3.4.72 Algemene regels.

Artikel 3.4.74 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning die is bedoeld in Artikel 3.4.73 Vergunningplicht wordt alleen verleend als de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft gelet op de oogmerken in Artikel 3.4.71 Oogmerken. Bij de beoordeling wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

Artikel 3.4.75 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 3.4.73 Vergunningplicht worden ten behoeve van de toetsing aan dit omgevingsplan in elk geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. als de aanvraag elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde;
- g. de te gebruiken materialen;
- h. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
- i. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.
- j. een rapport wordt verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.
- k. een advies van de waterbeheerder.

Subparagraaf 3.4.76 archeologie 7

Activiteiten op of in de bodem - restrictiegebied

Artikel 3.4.76 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van de volgende activiteiten op of on de bodem binnen het werkingsgebied 'overige zone – restrictiegebied archeologie 7':

- a. het aanleggen van oppervlakteverharding en het verharderen van gronden;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van drainagevoorzieningen en leidingen;
- c. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- d. het verwijderen van funderingselementen zoals heipalen;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen.

Artikel 3.4.77 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen en behouden van archeologische waarden.

Artikel 3.4.78 Vergunningplicht

Het is verboden om de in Artikel 3.4.76 Toepassingsbereik aangewezen activiteiten te verrichten zonder omgevingsvergunning als de activiteit dieper reikt dan 3,85 m beneden het maaiveld en een grondoppervlakte bestrijkt die groter is dan 1.000 m².

Artikel 3.4.79 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 3.4.78 Vergunningplicht wordt alleen verleend als de activiteit geen directe of indirecte gevolgen zal hebben die leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Bij de beoordeling houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met het schriftelijk advies van een archeologisch deskundige.

Artikel 3.4.80 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in Artikel 3.4.78 Vergunningplicht worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. als de aanvraag elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde;
- g. de te gebruiken materialen;
- h. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
- i. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.
- j. een rapport wordt verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Afdeling 4 Overgangsrecht

Paragraaf 4.1 Overgangsrecht

Artikel 4.1.81 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, bedoeld in paragraaf 3.2

1 1 *Artikel 4.1.95 lid 1*

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop deze wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, en dat als gevolg van die wijziging in strijd is met de regels over gebruik in Paragraaf 3.2 Gebruiksactiviteiten mag worden voortgezet.

2 1 *Artikel 4.1.95 lid 2*

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat voorafgaand aan wijziging van dit omgevingsplan reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

3 1 *Artikel 4.1.95 lid 3*

Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik.

4 1 *Artikel 4.1.95 lid 4*

Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 4.1.82 Overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken als bedoeld in paragraaf 3.3

1 *Artikel 4.1.96 lid 1*

Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

2 *Artikel 4.1.96 lid 2*

Een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is en afwijkt van het omgevingsplan na wijziging, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

3 *Artikel 4.1.96 lid 3*

Onder een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is, wordt in dit artikel tevens verstaan een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4 *Artikel 4.1.96 lid 4*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels over bouwwerken in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk

Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart Bleiswijk

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Beeldkwaliteitsplan

Projectnaam:

Lange Vaart Bleiswijk

Projectnummer:

0808

Auteur(s):

Jeroen Goes
Daan de Wit

Opdrachtgever:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West

Contactpersoon:

Mark de Klijn
Sigrid Verleun
Marcel van der Werf

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

16 juli 2025

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Onderliggende plannen	6
2.1 Masterplan	6
2.2 Stedenbouwkundig plan	8
3. Identiteit	10
4. Criteria beeldkwaliteit	12
4.1 Deelgebieden	15
4.2 Duurzaamheid	22

1. Inleiding

De locatie Lange Vaart is één van de twee ontwikkellocaties in Bleiswijk waar de gemeente Lansingerland de komende jaren woningbouw wil ontwikkelen. Dit initiatief is vastgelegd in het masterplan Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg. Het gaat om 200 woningen op de locatie Lange Vaart en 700 woningen op de Merenweg. Dit beeldkwaliteitsplan gaat alleen over de Lange Vaart.

Het streven is om op beide locaties een gevarieerd woonprogramma te realiseren, met een plek voor iedereen. Dit draagt namelijk bij aan een krachtige woonomgeving, waarin verschillende leeftijd- en inkomensgroepen naast elkaar kunnen wonen en het versterkt de sociale cohesie. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de bereikbaarheid van een plek, de nabijheid van voorzieningen en een ligging aan groen en/of water.

Dit woongebied krijgt een groene en dorpse uitstraling passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Doel is een duurzaam woon- en leefgebied waar de Bleiswijker zich in herkent en thuis voelt.

Masterplan

In het masterplan Woningbouwlocaties Lange Vaart en Merenweg is een situatieschets van Bleiswijk beschreven, de stedenbouwkundige structuur van Lange Vaart en een aanzet voor de beeldkwaliteit. Dit vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan. In Hoofdstuk 2 wordt het masterplan beschreven en op welke wijze de uitgangspunten zijn vertaald.

Plangebied

Het plangebied waar dit beeldkwaliteitsplan over gaat is kleiner dan het gebied dat is vastgelegd in het masterplan. Dit komt omdat een deel van de gronden op dit moment nog niet tot ontwikkeling kan komen. Mochten in de toekomst deze gebieden wel in ontwikkeling komen dan zal voor die delen een aanvullend beeldkwaliteitsplan gemaakt worden dat afgestemd is op het specifieke plan dat daar tot ontwikkeling komt.

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit op basis van de uitgangspunten van het masterplan. Het betreft een plan dat de intenties weergeeft voor de ruimtelijke structuur met de positie van bebouwing, plaats van groen en water en waar het parkeren is opgelost. Het plan zal in combinatie met de architectonische ontwerpen verfijnd worden tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp en een inrichtingsplan. Het stedenbouwkundig plan is ook nader beschreven in hoofdstuk 2.

Doelstelling beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch ontwerp. Het is een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische vormgeving en de buitenruimte, dat evenwel voldoende ruimte laat voor de creativiteit van de architect in het ontwerpproces. In dit beeldkwaliteitsplan worden de elementen beschreven die essentieel zijn voor de samenhang en worden de doelen helder omschreven, met de daarbij behorende suggesties voor toe te passen middelen. Daartoe bevat het beeldkwaliteitsplan intenties, aanbevelingen en richtlijnen. Op die manier kan het worden gehanteerd als sturend instrument vooraf, waarbij het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan ten behoeve van de architectenselectie, een gespreksbasis tussen opdrachtgever en architect en toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Van belang is ook dat deze kwaliteitsbewaking niet alleen is gericht op de kwaliteit bij oplevering, maar ook op de kwaliteit op termijn. Zo ontstaat een duurzame woonbuurt.

Welstandsbeleid

De Welstandsnota 2012, onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Lansingerland, is het vigerend beleid voor Bleiswijk en de Lange Vaart. In de welstandsnota valt de locatie onder Woongebieden na 1985 met een aanduiding 'ontwikkelingsgebied' (licht welstandsniveau).

Het welstandsbeleid is erop gericht de samenhang binnen de wijk en de architectonische kwaliteiten ervan te waarborgen:

- de woningen zijn georiënteerd op de straat, met een duidelijke voor- en achterkant;
- heldere scheiding privé - openbaar;
- groen, maar vooral water speelt een belangrijke structurerende rol in het ontwerp van de wijken;
- het gevelbeeld krijgt samenhang doordat een aantal woonhuizen naar hetzelfde ontwerp is gebouwd, en door identiek, opvallend materiaalgebruik;
- de architectuureenheden hebben een opvallende ontwerp-karakteristiek, bv. een asymmetrische, aan één kant diep doorlopende kap;
- per architectuureenheid zijn dezelfde kleuren en materialen toegepast.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan, of verwerkt in, het Omgevingsplan Lansingerland. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het bouwplan hier vervolgens aan.



luchtfoto (StreetSmart) met locatie-aanduiding in rood

2. Onderliggende plannen

2.1 Masterplan

De locatie Lange Vaart wordt de groene noordelijke rand van Bleiswijk. Het plangebied wordt gevormd door een langgerekte strook, gelegen tussen de Hoefweg (westzijde), Lange Vaart (noordzijde), Edisonlaan (oostzijde) en de Korenmolenweg (zuidzijde). In het plangebied zijn nog enkele bedrijven en bestaande woningen aanwezig.

Vanwege het open landschap aan de noordzijde is de locatie vanaf een afstand goed zichtbaar vanaf de N209. Het dijkprofiel van de Lange Vaart is als rand al met bomen gedefinieerd, waardoor het contrast met het open landschap wordt versterkt. De nieuwe bebouwing die achter de dijk komt te staan kan dit contrast nog meer versterken en vormt, samen met de bomen en de dijk, het gezicht van Bleiswijk aan de noordzijde.

De Korenmolenweg, direct ten zuiden van de planlocatie, blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Vanwege het bedrijventerrein De Hoefslag, dat ten zuiden van de Korenmolenweg ligt, vormen de woningen aan de Korenmolenweg nu een geïsoleerd bebouwingslint. Zorgvuldige afstemming en aansluiting op deze woningen is daarom een belangrijk uitgangspunt van het masterplan voor de Lange Vaart. Zo ontstaat een nieuwe woonbuurt met een mix van bestaande en toekomstige woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich een monumentale tuindersschoorsteen die bewaard blijft en één van de belangrijke aanleidingen vormt voor de hoofdstructuur van het masterplan. De woningbouwlocatie wordt enerzijds

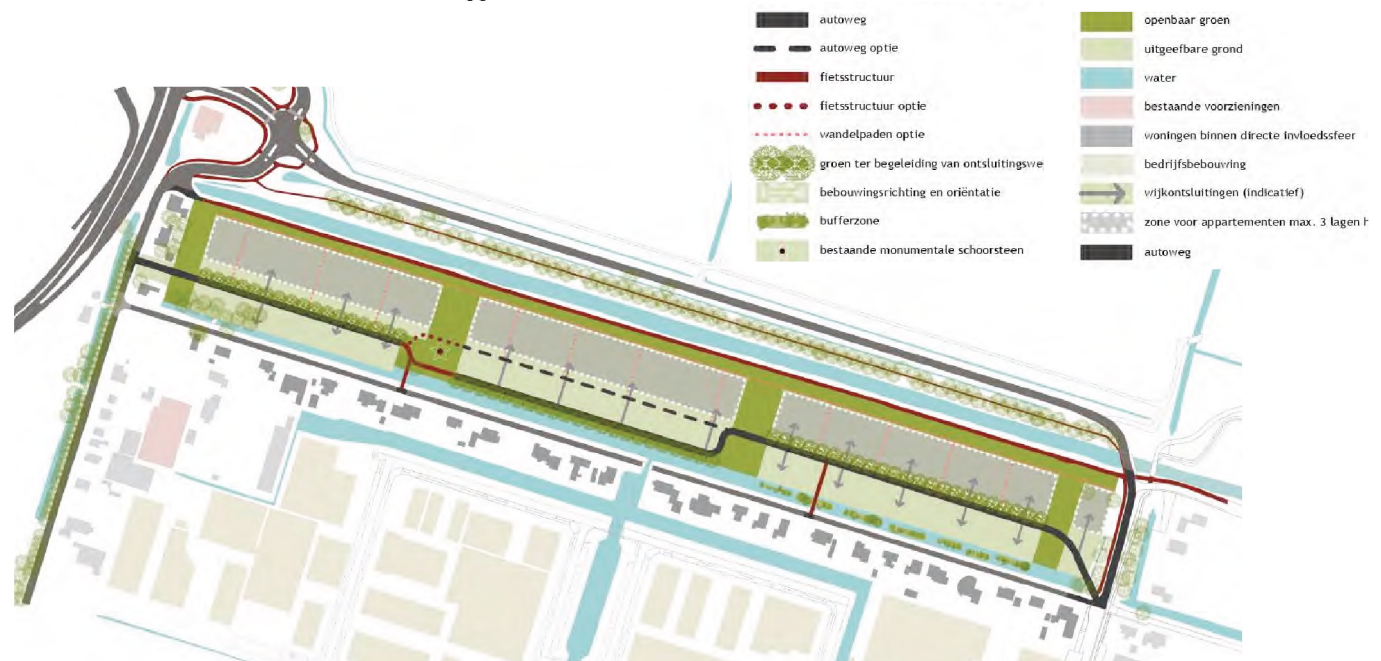
verbonden met het bestaande dorp en anderzijds met het buitengebied door het realiseren van doorzichten vanaf de Korenmolenweg.

Groenblauwe structuur

In noord-zuid richting komen een aantal grote open groene ruimtes. Deze ruimtes vormen samen met de watergangen het groenblauwe raamwerk van de Lange Vaart. De groene ruimtes hebben zowel een sociale als een klimaatadaptieve functie. Een wadi kan worden gecombineerd met speel- en ontmoetingsruimtes waardoor het groen een bijdrage levert aan zowel de verblijfskwaliteit als de biodiversiteit. Eén van deze openbare ruimtes komt rondom de karakteristieke schoorsteen te liggen.

Het kenmerkende dijkprofiel van de Lange Vaart, met het hoogteverschil en de dubbele bomerrij, blijft behouden. De Lange Vaart blijft primair een langzaamverkeersverbinding richting de Rottemeren. De Lange Vaart zal hooguit voor enkele woningen die aan de dijk staan een ontsluitende functie krijgen. De strook grond tussen de dijk en de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk ingevuld met openbaar groen en een wandelroute. Hiermee worden de belevingswaarde en kwaliteit van de overgang naar het landschap versterkt.

Aangezien er woningen met zowel de voorkant als de achterkant aan het water mogelijk zijn, kunnen hier verschillende woonmilieus ontstaan.



Beeldkwaliteit

Op de locatie Lange Vaart komt een mix van grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen) en appartementen die per deelgebied zijn beschreven in het masterplan.

Wonen tegenover de Korenmolenweg

Tegenover de Korenmolenweg worden vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen gebouwd met een individueel karakter, vergelijkbaar met de schaal en korrelgrootte van de bestaande woningen aan de Korenmolenweg. In bouwhoogte wordt uitgegaan van een tweelaagse bebouwing met een kap of een drielaagse bebouwing met een plat dak. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- In beeldkwaliteit is een grote diversiteit mogelijk;
- Het individuele karakter is belangrijk en kan tot uitdrukking komen in verspringende rooilijnen, tussenruimte tussen de bouwwerken en hoofdvorm;
- Er is een vrije materiaalkeuze mogelijk mits afgestemd op de omgeving, gebruik van terughoudende, tertiaire kleuren;
- In massa en uitstraling van de woning kan gekozen worden voor een moderne hoofdvorm of een traditionele hoofdvorm zonder historiserend te zijn;
- Een dichte wand van bebouwing is ongewenst, hiertoe dienen de woningen in de lengterichting noord-zuid te worden gepositioneerd zodat er voldoende ruimte blijft behouden tussen de woningen of tweekappers en de transparantie wordt gewaarborgd;
- Erfafscheidingen worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd.

Wonen aan de dijk

De bebouwing aan de Lange Vaart bestaat uit grotere bouwvolumes dan de bebouwing aan de Korenmolenweg.

Hier worden appartementen afgewisseld met grondgebonden rijwoningen. De schaal van dit bouwveld vraagt om een samenhang tussen de verschillende bouwvolumes met een sterkere onderlinge relatie, de expressie van de individuele woning is hier ondergeschikt aan. Het leent zich voor een stedenbouwkundig ontwerp met verschillende ensembles. Ondanks dat de bouwvolumes verschillend zijn in korrelgrootte en bouwhoogte en hun eigen accenten zullen kennen, zal de totale ontwikkeling herkenbaar zijn als geheel.

Omdat de bouwblokken en rijtjes met de kopgevels aansluiten op het openbare gebied wordt er aandacht besteed aan het ontwerp van de kopgevels en worden de erfafscheidingen als onderdeel van de architectuur integraal meegenomen in het planontwerp. De kopgevels zijn niet gesloten en krijgen ook een gezicht naar de dijk door middel van een verbijzondering in de uitwerking en detaillering. Hier zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Horizontale geleding verdient de voorkeur, dit benadrukt het horizontale karakter van de dijk en brengt samenhang in het project;
- Het aanbrengen van onderscheid in de verdiepingen verdient de voorkeur zodat er meer gelaagdheid komt in de bebouwing en de transparantie wordt benadrukt;
- Het groene talud en de dijk met de bomenlaan is dominant aanwezig, de architectuur dient hierin beeldkwaliteit op te worden afgestemd;
- Hout en glas met de materiaaleigen kleuren zijn passend in deze omgeving;
- Diversiteit in hoogte en tussenruimte tussen de volumes voorkomt wandwerking aan de Lange Vaart.

In het masterplan zijn dus al hele specifieke uitspraken gedaan die overgenomen worden in de criteria in dit beeldkwaliteitsplan. Op sommige punten wordt een nuancering of nadere uitwerking gegeven.

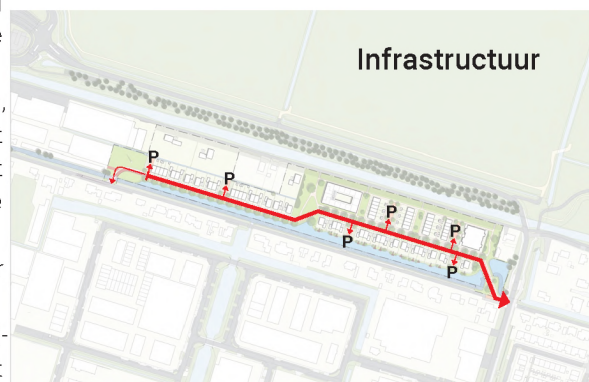


Referentiebeelden architectuur uit masterplan

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het masterplan is uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan met de volgende essenties:

- Een eenduidige hoofdroute door het gebied toegankelijk vanaf de Edisonlaan/Korenmolenweg.
- Door bomen langs de weg en voetpad wordt deze verharding in de zomer voor een groot deel in de schaduw geplaatst wat hittestress voorkomt.
- Parkeren in pockets en onder de bomen langs de hoofdroute.
- Een verbrede watergang langs de Korenmolenweg die wordt voorzien van natuurlijke oevers aan de noordzijde. Zo wordt voldaan aan de noodzakelijke waterberging en ontstaat een aantrekkelijk groenblauwbeeld aan de Korenmolenweg.
- Met de brede groene doorzichten, conform masterplan, aangevuld met groene woonhoven ontstaat een buurt waar alle woningen een directe relatie hebben met het openbaar groen. Hiermee blijft ook de dijk van de Lange Vaart beleefbaar.
- Nieuwe recreatieve routes langs de dijk, het water en door de groene hoven maken rondjes door de buurt mogelijk.
- Bebouwing aan overzijde Korenmolenweg bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen met eventueel enkele korte rij. De woningen staan in het westelijk deel met de voorzijde naar het water en bij het oostelijk deel met de achterzijde.
- Bebouwing aan de dijk in de vorm van rijwoningen haaks op de dijk. Centraal in het gebied een bijzonder gebouw, aan de centrale groene ruimte, in de vorm van een drielaags appartementengebouw. Het soort rijen en positie van appartementen is variabel zolang rekening wordt gehouden met de doorzichten van toegangsweg naar de dijk.
- Volop ruimte voor ontmoeting in de hoven en groene doorzichten. Langs de routes kunnen bankjes geplaatst worden als rust- en ontmoetingsplekken.



principeschema's voor thema's die als basis onder het stedenbouwkundig plan liggen

groene doorzicht, in de toekomst door te zetten tot de dijk. De schoorsteen blijft hier bestaan als cultuurhistorische verwijzing naar de oorspronkelijke functie hier.

groene doorzicht als centrale speel- en ontmoetingsruimte. Inrichting nader te bepalen



Variantverkaveling oostelijk deel

appartementengebouw met sociale en betaalbare woningen

voetpad onder aan de dijk met enkele opgangen de dijk op.

rijwoningen, of beneden-boven-woningenhaaks op de dijk zodat doorzichten open blijven via groene woonhoven

appartementen vrije sector en betaalbaar

vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met voorzijde naar de Korenmolenweg. Enkele korte rijwoning mogelijk

vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met achterzijde naar de Korenmolenweg

bestaande watergang verbreed. Bij de achterzijde van de nieuwe woningen natuurlijke oevers

verbreding entree Korenmolenweg

3. Identiteit

Het eigen karakter van Bleiswijk is een belangrijk vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bleiswijk heeft een hechte gemeenschap met een krachtig verenigingsleven, een actieve kerkgemeenschap en veel vrijwilligers. Dit onderscheidt de kern sterk van de andere kernen van Lansingerland. De bestaande woongebieden zijn groen en ruim opgezet, passend bij het dorpse karakter. Groene zones met watergangen verbinden de wijken in Bleiswijk met elkaar, en de oostzijde van het dorp grenst direct aan het recreatiegebied Rottemeren. Dit biedt een unieke omgevingskwaliteit op het gebied van ecologie, natuur en recreatie.

De sterke maatschappelijke en sociale structuur, zelfvoorzienendheid en groene, ruim opgezette woonomgeving zijn daarmee een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling.

De locatie Lange Vaart ligt aan de rand van het dorp en de bijzondere kenmerken van Bleiswijk zijn hier prominent aanwezig:

- De lange lijnen van het onderliggende polderlandschap in de vorm van de Lange Vaart zelf (een lijn die heel ver teruggaat in de historie), de dijk en de Korenmolenweg met aanliggende sloot;
- Het agrarisch karakter dat hier zichtbaar is, maar dat ook op steenworp afstand ligt aan de overzijde van de Heulslootweg.
- De variatie aan functies en bebouwing. Meer dan waar dan ook in Bleiswijk is deze variatie kenmerkend. Bestaande kassen, bedrijfspanden en een diversiteit aan woningen staan hier naast elkaar. Ook verderop op de Hoefweg is die variatie nog aanwezig.

Dit gevarieerde beeld kenmerkt Bleiswijk en deze plek specifiek. Een aantrekkelijke informaliteit en vrijheid die past bij de Bleiswijker.



luchtfoto (bron StreetSmart) Lange vaart e.o. met zichtbaar de diversiteit aan bebouwing en de agrarische omgeving



beeld van de Lange Vaart met lange lijnen in water-
gangen en routes, en te behouden schoorsteen

4. Criteria beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit onderverdeeld in de onderstaande onderdelen waarvoor criteria zijn opgesteld:

- Volume en architectuur
- Materiaal
- Erfafscheidingen
- Duurzaamheid

Voor deze onderwerpen is deels al het nodige vastgelegd in het masterplan, zie hoofdstuk 2. Een deel van deze punten is al verwerkt in het stedenbouwkundige plan en worden hier dus niet meer herhaald. Een deel van de punten worden hier verwerkt in de criteria en waar nodig voorzien van een nadere uitleg. Doel is dat de criteria voldoende toetsbaar zijn en tegelijkertijd de ontwerper en initiatiefnemers ontwerpvrijheid te geven en ruimte te bieden om in te spelen op vragen uit de markt.

Vijf onderwerpen staan voor de bebouwing centraal:

1. Heldere hoofdvorm
2. Combinaties van plat en schuin
3. Horizontaal
4. Diversiteit
5. Metselwerk als basis

Heldere hoofdvorm

De agrarische woningen, bedrijfsgebouwen en kassen kenmerken zich allen door een heldere hoofdvorm. Daarom is ook op de locatie Lange Vaart het uitgangspunt dat de woningen een helder eenduidig hoofdvolume hebben.

Combinatie plat en schuin

De appartementen op de locatie mogen maximaal drie bouwlagen zijn en zullen daarom een plat volume vormen, om zo gebruiksvriendelijke appartementen te kunnen realiseren. Deze platte vorm bebouwing komt ook terug in de andere typen woningen zodat er verwantschap ontstaat.

Diversiteit

Er is verwantschap in hoofdvolumes, maar diversiteit in uitstraling en kleurstelling. Hiermee sluit het plan aan op de omgeving met zijn diversiteit aan woningen. Zo wordt het niet direct herkenbaar als zelfstandig nieuw stukje Bleiswijk, maar voegt het zich naadloos in het dorp.

Horizontaal

Het masterplan geeft aan dat een horizontale geleding het horizontale karakter van de dijk benadrukt en samenhang brengt in het project.

Horizontaliteit komt tot uiting in daklijnen, balkons en luifels en veranda's.

Metselwerk als basis

De meeste gebouwen in het dorp en de directe omgeving kenmerken zich door het gebruik van metselwerk als gevelmateriaal. Ook in Lange Vaart is dat het uitgangspunt. Dit mag aangevuld worden met andere materialen zoals hout en glas.

Deze vijf punten vormen de basiscriteria voor alle bebouwing. Hierna wordt ingegaan op de specifieke typologieën (appartementen, rijwoningen en vrijstaand en twee-onder-één-kapwoningen), het materiaal- en kleurgebruik, erfafscheidingen en duurzaamheid.



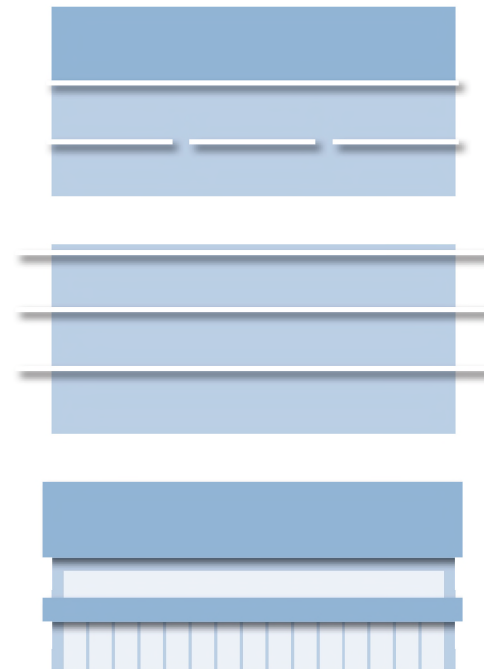
beelden die tonen dat er volop diversiteit in architectuur is in de omgeving is



Heldere hoofdvorm (grondgebonden en appartement).



Combinaties van plat en schuin.



Horizontaal



wissing _ Beeldkwaliteitsplan Lange Vaart, Bleiswijk

4.1 Deelgebieden

Hoewel de locatie Lange Vaart niet heel groot is zijn toch meerdere deelgebieden te benoemen met hun eigen kenmerken:

- **Zone Korenmolenweg: K1 en K2,**
- **Zone Lange Vaart: LV1 en LV2**

De zone Korenmolenweg bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen met eventueel een enkele korte rij. Dit sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Korenmolenweg en in het verlengde daarvan de Windmolen en het Molenhof

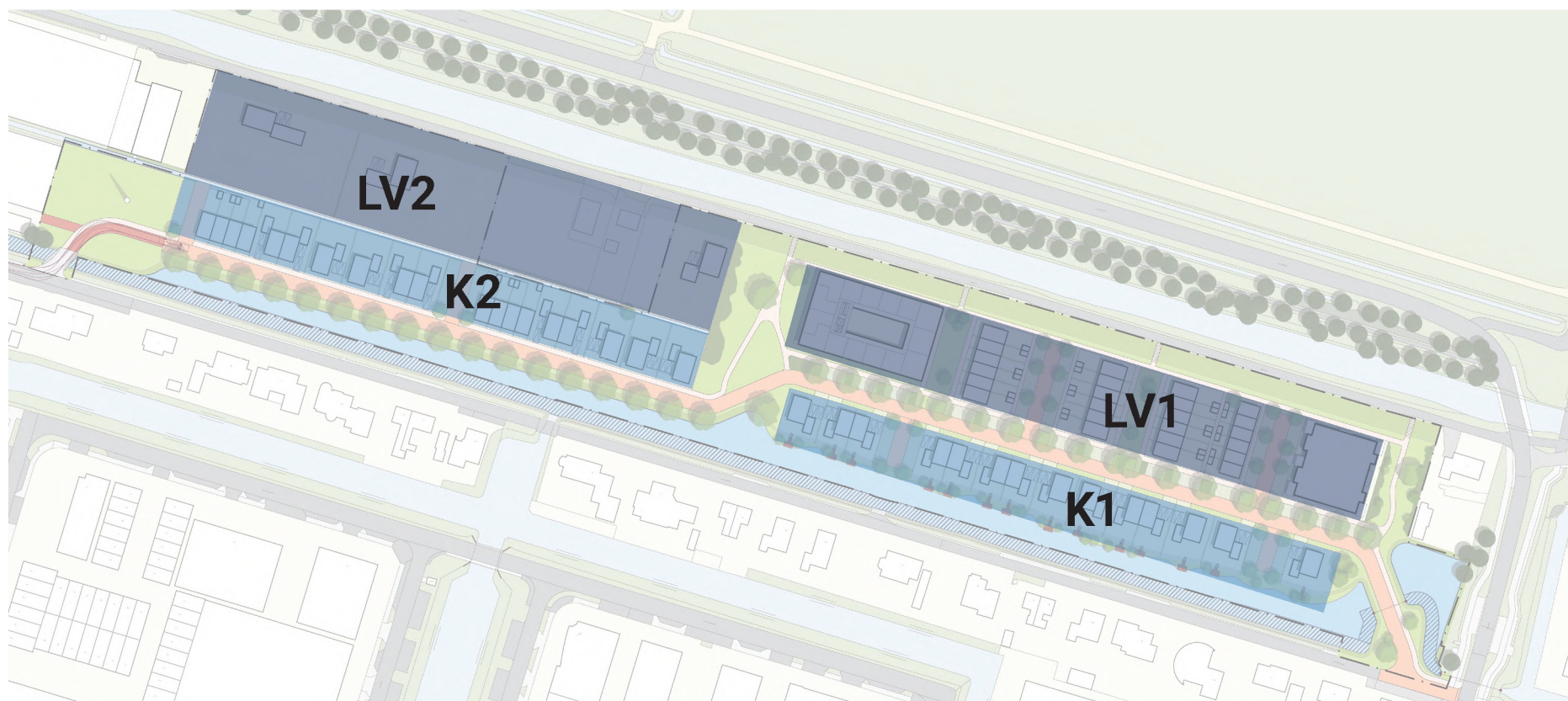
Bij zone K2 zijn die met hun voorgevel naar het water/ de Korenmolenweg geplaatst en bij de zone K1 met de achtertuinen.

Langs de Lange Vaart zijn de woningen zo geplaatst dat er tussendoor telkens zichtlijnen op de dijk van de Lange Vaart mogelijk zijn. Op een aantal plaatsen, vast-

gelegd in het masterplan zijn dat brede doorzichten vanaf Korenmolenweg tot aan de Lange Vaart. Op een aantal plaatsen zijn het doorzichten van de nieuwe hoofdroute naar de Lange Vaart.

Zone LV2 is een particuliere ontwikkeling van drie bouwkavels. Deze zijn bereikbaar vanaf de Lange Vaart, net zoals de bestaande woningen.

Zone LV1 is ingevuld met rijwoningen en een appartementengebouw. De rijwoningen zijn haaks op de dijk geplaatst met prominente koppen naar zowel de Lange vaart als de nieuwe hoofdroute.



schema met aanduiding deelgebieden op de verkavelingstekening

Vrijstaand en 2[^]1



Locatie vrijstaande woningen en 2[^]1

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Tweekappers en vrijstaande woningen. Aan west-zijde mogelijk een enkele korte rij van maximaal 4 woningen.
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.
- Woningen passen bij elkaar met variatie in volume-opbouw, kleurstelling en accenten.

Positie en oriëntatie

- Woningen hebben duidelijk gezicht naar de hoofdroute in het gebied.
- Tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen aan openbare zijdes, waarbij wordt gekozen voor één kaprichting per wooneenheid.

Volume

- Hoofdzakelijk twee lagen met een kap, met accenten van drie lagen plat.
- Zadeldak is de basis. Wisseling in kaprichting mogelijk.

Bij wisseling van kaprichting binnen het hoofd volume zorgen dat hoofdvolume leesbaar blijft, door variatie in nokhoogte.

- Accenten in volume door verbijzonderen van entrees of erkers bij hoekkavels.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume of ondergeschikt vormgegeven passend bij architectuur.
- Opties moeten worden mee-ontworpen, met name dakkapellen, ontwerp in verhouding met de breedte van de woning.

Detaillering

- Detaillering terughoudend vormgegeven zodat dit geen expliciete aandacht vraagt in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, rondom ramen en deuren.
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen, zonder direct op te vallen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.

- Duidelijke verwantschap in kleur tussen de woningen, maar wel gevarieerd.
- Daken: bij voorkeur keramische pannen.
- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Duidelijke begrenzing aan openbare voor- en zijkanten met lage groene erfscheiding, die overgaat in een hoge groene erfscheiding t.p.v. de achtertuin.
- Een groene open inrichting bij tuinen aan het water. Uniforme oplossing ter plaatse van het talud tussen de percelen en naar de waterkant met lage beschoeiing en (optionele) vlonders.
- Bij parkeren op eigen terrein: zoveel mogelijk uit het zicht naast of achter de woning.
- Plaats voor kiko's mee-ontwerpen, in Lansingerland heeft elk huis er 3.
- Installaties mee-ontwerpen, warmtepompen uit het zicht van de openbare ruimte positioneren. Zonnepanelen zijn in all-black uitvoering en worden mee-ontworpen met de woningen.



Platte woningen tot drie bouwlagen



Metselwerkdetails ter verfijning van het volume



Natuurlijke oevers met mogelijkheid voor vlonders



Groene erfscheidingen aan de openbare zijde

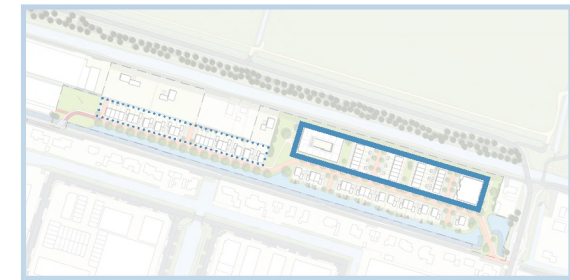


Combinatie strakke vormgeving met platte accenten



Toevoeging stevige erker met terughoudende detaillering zorgt voor sterke oriëntatie naar de openbare weg

Rijwoningen



-  Mogelijke locaties rijwoningen
-  Incidenteel kleine rij mogelijk

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.
- Woningen passen bij elkaar met variatie in volume-opbouw, kleurstelling en accenten.

Positie en oriëntatie

- Volumes haaks op de dijk zodat doorzichten ontstaan.
- Woningen hebben duidelijk gezicht naar de hoofdroute in het gebied.
- Oriëntatie van hoekwoningen naar alle openbare zijdes, waarbij wordt gekozen voor één kapriching per wooneenheid.

Volume

- Twee lagen met een kap gecombineerd met drie lagen plat.
- Zadeldak, et maximale helling van 45°, vormt de basis bij de kappen. Afwisseling met platte delen mogelijk.

- Accenten in volume van entrees of veranda's als 'zachte' overgang van gebouw naar groen.
- Opties moeten worden mee-ontworpen, met name dakkapellen, ontwerp in verhouding met de breedte van de woning.

Detaillering

- Detaillering is terughoudend vormgegeven en vraagt geen bijzondere aandacht in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, rondom ramen en deuren.
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen, zonder direct op te vallen.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in gedekte kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.
- Duidelijke verwantschap in kleur tussen de woningen, maar wel gevarieerd.
- Daken: bij voorkeur keramische pannen.
- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Duidelijke afkadering aan openbare voor- en zijdkanten met lage (0,70 m.) groene erfscheiding.
- Hoge erfscheidingen bij de achtertuinen enkel in de vorm van hagen, of hekwerken met een gevarieerde beplanting. Poorten in de hekwerken zijn dicht uitgevoerd.
- Bij zowel de lage, als hoge erfscheidingen voldoende groeiruimte reserveren en grondverbetering toepassen.
- Plaats voor klike's mee-ontwerpen, in Lansingerland heeft elk huis er 3.
- Installaties mee-ontwerpen, warmtepompen uit het zicht van de openbare ruimte positioneren. Zonnepanelen zijn in all-black uitvoering en worden mee-ontworpen met de woningen..



Combinatie plat-kap en metselwerkdetails



Toevoeging platte onderdelen in de rijwoning



Horizontaliteit in veranda



Groene erfscheidingen aan de openbare zijde



Eigentijdse uitstraling, horizontaliteit in metselwerk en verbijzondering kopgevel



Aantrekkelijke kopgevels

Appartementen



□ Mogelijke locaties appartementen

Beeldkwaliteitseisen

Karakteristiek

- Appartementengebouw plat gedekt.
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling.

Positie en oriëntatie

- Alzijdige uitstraling gericht naar de openbare ruimte. Reageren op verschillende omgeving aan de diverse zijden.

Volume

- Gebouw van maximaal drie lagen plat, mogelijk met variatie in hoogte.
- Aansluiting bij de schaal van de grondgebonden woningen door bijvoorbeeld verspringingen in het volume.
- Balkons en galerijen vormen onderdeel van de architectuur en zijn mee-ontworpen in het volume.

Detailtering

- Detaillering terughoudend vormgegeven en vraagt geen bijzondere aandacht in de uitstraling.
- Logische plekken voor verbijzondering zijn bij dakranden, balkons en bij de entree(s).
- Metselwerkdetails en een spel met steenverbanden zijn wenselijk om het beeld te verfijnen.
- Goede zichtbaarheid en toegankelijkheid entrees.
- Ook de dichte geveldelen op de begane grond, ter plaatse van bergingen, vormgeven zodat een aantrekkelijk gevelbeeld ontstaat.
- Aandacht voor uitvoering balustrades van balkons. Voorkomen moet worden dat mensen (de noodzaak voelen om) zelf balustrades dicht te zetten.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: baksteen variërend in kleuren, uiteenlopend van oker, oranje tot roodbruin.
- Duidelijke verwantschap in kleur met grondgebonden woningen.
- Accenten: hout (onbehandeld of gebrand), gevelbeplating met natuurlijke uitstraling, of glas.

Kavel

- Ontworpen overgang van gebouw naar omliggende openbare ruimte en afscherming van privéterrassen. Dit mag in gebouwde vorm (bijvoorbeeld verhoogd terras, laag muurtje, hekwerk), of met laag groen.
- Goed zichtbare en sociaal veilige entrees maken.
- Installaties mee-ontwerpen: warmtepompen en zonnepanelen uit het zicht van de openbare ruimte positioneren.



Horizontale geleding en geïntegreerde buitenruimten



Metselwerk als basis met horizontale accenten



Combinatie van materialen mogelijk, bijvoorbeeld hout



Aandacht voor goede overgang gebouw maaiveld en deels dichte balustrades ter voorkoming inkijk



Horizontale accentuering in metselwerk met uitkragende balkons



Duidelijke overgang naar openbaar groen

4.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en tegelijkertijd enorm belangrijk en een basis onder elk plan en elke woonomgeving. Duurzaamheid gaat over een gezonde omgeving waar men prettig woont, in een veilige woonomgeving met voldoende bewegingsruimte en uitzicht op groen. Het gaat ook over een omgeving waar geen geluidsoverlast is, die veilig is en zonder milieuhinder. Een omgeving die klimaatbestendig is met ruimte voor water in natte tijden en aandacht voor hittestress door beperken van harde oppervlakten en waarborgen van voldoende schaduw. Ook duurzame energieopwekking en natuurinclusiviteit zijn onderdeel van de integrale duurzaamheid.

Voor de gebouwen zijn de volgende beeldkwaliteitseisen van toepassing:

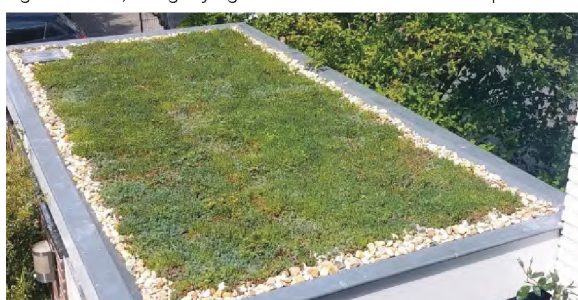
- Platte daken, hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen, zijn zoveel mogelijk voorzien van groene daken (sedum, of grasdak).
- Natuurinclusief bouwen is het uitgangspunt. Groen aan de gevels wordt waar mogelijk toegepast. Hiervoor dient een groeiconstructie te worden ontworpen als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Nestgelegenheden integraal in gevels en daken opnemen.
- Aandacht voor hittestress bij kleurkeuze, toepassen verharding en bij de buitenruimten. Zonwering mee ontwerpen bij de architectuur en niet later als los element toevoegen. Voorkeur voor slimme vormgeving (bijvoorbeeld toepassen overstekken) in plaats van technische oplossingen (airco's).
- Zorg voor zo min mogelijk materiaalverlies, door slimme detaillering in de architectuur en openbare ruimte. Waar mogelijk circulair bouwen.
- Alle installaties, waaronder zonnepanelen mee-ontwerpen in de architectuur en zoveel mogelijk uit het zicht houden vanaf de openbare ruimte.



groen dak, mogelijk gecombineerd met zonnepanelen



zonnepanelen geïntegreerd in het ontwerp



ruimte voor dieren



regenton



Gevelgroen als onderdeel van het ontwerp

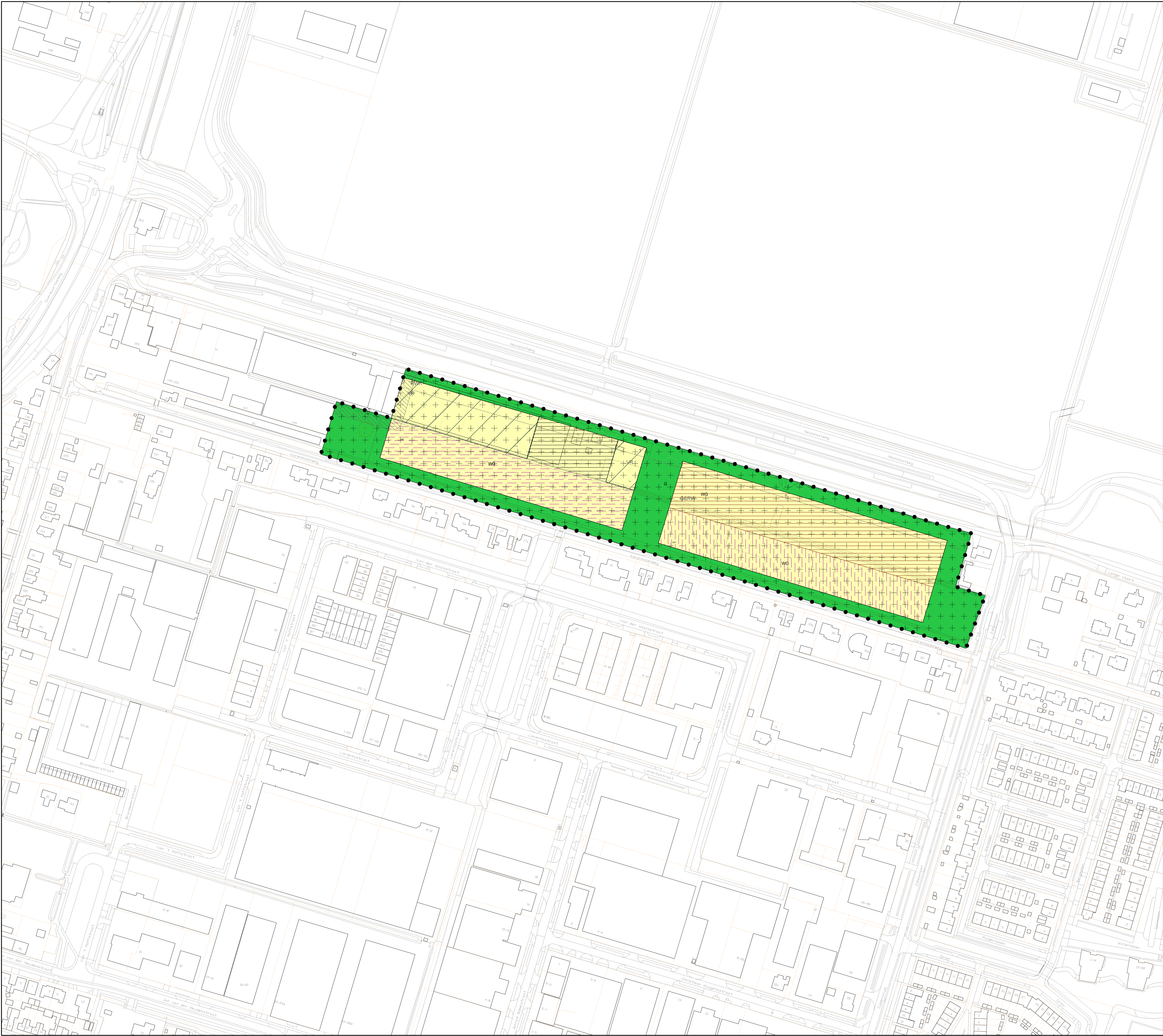


Nestkasten ontworpen als elementen in de gevel





WERKINGSGEBIEDEN



- Plangebied**
Plangrens
- Gebiedstype**
G Groen
WG Woongebied
- Werkingsgebieden**
overige zone - schoorsteen
overige zone - maximaal bouwvolume 750 m3
overige zone - maximaal bouwvolume 1500 m3
overige zone - maximum aantal wooneenheden 1
overige zone - maximum aantal wooneenheden 2
overige zone - woongebied - bestaand
overige zone - woongebied - gemengde woonvorm 1
overige zone - woongebied - gemengde woonvorm 2
overige zone - woongebied - gestapeld en rijwoningen
overige zone - woongebied - vrijstaand
- Restrictiegebieden**
overige zone - restrictiegebied gevoelige gebouwen uitgesloten
overige zone - restrictiegebied archeologie 7
overige zone - restrictiegebied regionale waterkering

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
BGT/BRK 22 januari 2024

Vaststelling

OVERLEG
TERRINOPLEGGING
ONTWERP
VASTGESTELD
GEVALIDED

Gemeente Lansingerland
TAM-Omgevingsplan
Hoofdstuk 22a Lange Vaart

IDN
WERKZAK 623.148.40
SCHAL 1:1000
DATUM 27 november 2025
GETEKEND gj

NIJLMRO.1621.OP0006-VAST
FORMAAT A0
PROJECTMAP
BESTAAND
BLAD

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bureaustreet: Van Nieuweburg 3042 3044 GZ Rotterdam
Telefoon 010-43400100
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

KUIPER
COMPANY

KuiperCompagnons B.V.

www.kuipercompagnons.nl

CONTACTGEGEVENS

+31 (0)10 - 433 00 99

kuiper@kuiper.nl

BEZOEKADRES

Van Nelle Fabriek

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

Gebouw thee 0

POSTADRES

Van Nelle Fabriek

Postbus 13042

3004 HA Rotterdam



KUIPER
COMPAGNONS