

RAPPORT

Motivering BOPA

LOO2 Noordpolder

Klant: BPD SmartBuilds BV

Referentie: BK9744-MI-RP-260311-1348

Status: Definitief/2

Datum: 17 april 2026

HASKONING NEDERLAND B.V.

Mijnbouwstraat 120
2628 RX Delft
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Telefoon: +31 88 348 90 00
E-mail: info@haskoning.com
Website: haskoning.com

Titel document: Motivering BOPA
Ondertitel: LOO2 Noordpolder
Referentie: BK9744-MI-RP-260311-1348
Uw kenmerk: [Click or tap here to enter text.](#)
Status: Definitief/2
Datum: 17 april 2026
Projectnaam: [Click to enter "ProjectName"](#)
Projectnummer: BK9744
Auteur(s): RvD

Opgesteld door: [Click here to enter text.](#)

Gecontroleerd door:

Datum:

Goedgekeurd door: RB

Datum: 17 april 2026

Classificatie: Open

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat. Dit document kan zijn opgesteld met behulp van kunstmatige intelligentie (AI); alle door AI gegenereerde inhoud is beoordeeld en gevalideerd door onze experts.

Motivering BOPA – ‘LOO2 Noordpolder’

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Inleiding en aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Toetsing aan omgevingsplan	11
3.1 Huidige regeling omgevingsplan	11
3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan	14
3.3 Te volgen procedure	14
4 Beleidskaders	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.4 Conclusie	23
5 Juridische kaders	24
5.1 Juridische kaders Rijk	24
5.2 Juridische kaders provincie	27
5.3 Juridische kaders gemeente	31
5.4 Conclusie	32
6 Omgevingsaspecten	33
6.1 M.e.r.-beoordeling	33
6.2 Bodem	34
6.3 Cultuurhistorie en archeologie	36
6.4 Duurzaamheid	39
6.5 Externe veiligheid	40
6.6 Geluid door activiteiten	44
6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	45
6.8 Geur 48	
6.9 Gezondheid	49
6.10 Kabels en leidingen	51
6.11 Klimaatadaptatie	53
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	54
6.13 Licht	57
6.14 Luchtkwaliteit	58
6.15 Mobiliteit	59
6.16 Natuur en ecologie	63
6.17 Omgevingsveiligheid	68
6.18 Rotterdam The Hague Airport	69
6.19 Slagschaduw van windturbines	71
6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit	72

6.21 Trillingen	75
6.22 Water	75
7 Haalbaarheid	84
7.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	84
7.2 Kostenverhaal	84
7.3 Nadeelcompensatie	84
8 Maatschappelijke belangenafweging	85
8.1 Participatie	85
8.2 Bindend adviesrecht gemeente	85
9 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	86
Bijlagen	88

1 Inleiding

1.1 Inleiding en aanleiding

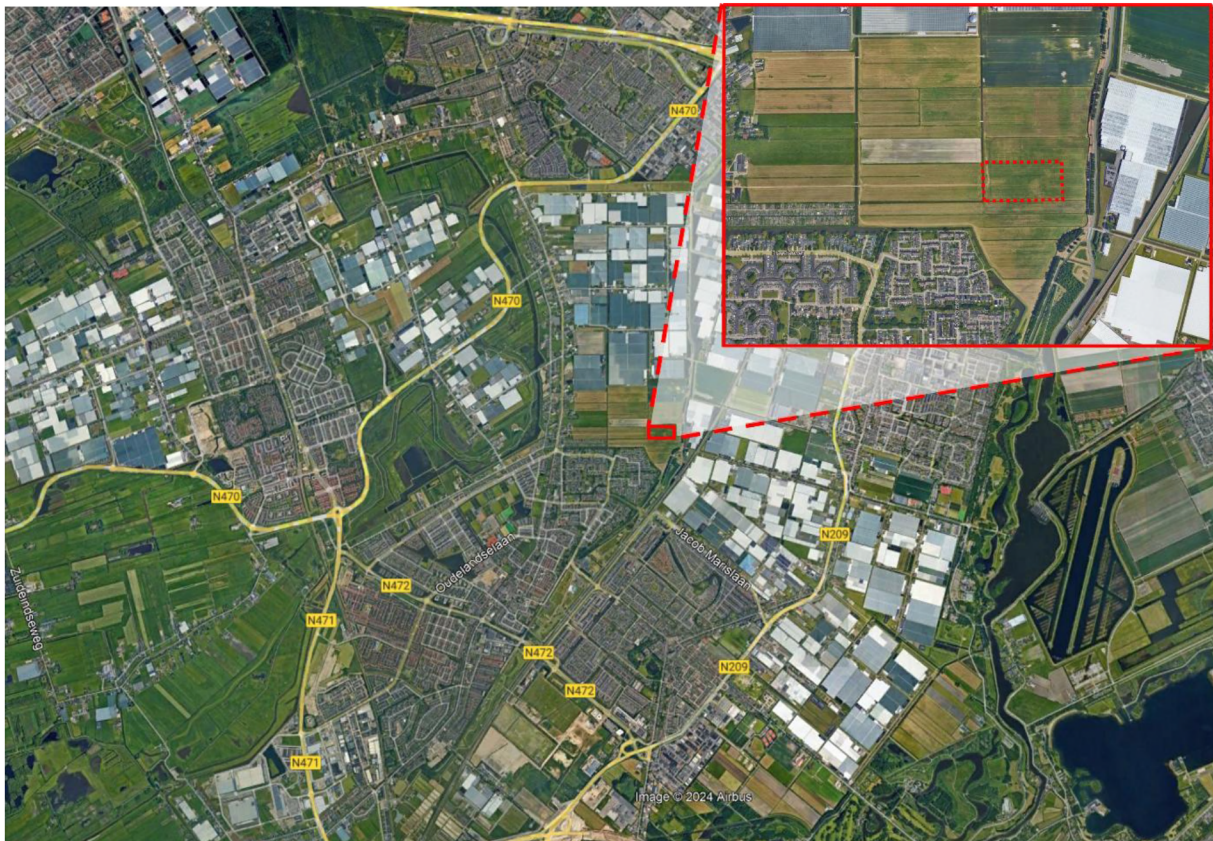
De gemeente Lansingerland heeft besloten om binnen de gemeente een locatie tijdelijk in te richten voor de langdurige opvang van Oekraïense ontheemden, voor statushouders en voor spoedzoekers. Na het uitbreken van de oorlog tussen Oekraïne en Rusland kwam een grote stroom ontheemden naar Nederland, waaronder ook naar Lansingerland. Aanvankelijk ging het om acute opvang, maar al snel bleek er behoefte aan langdurige opvang voor meerdere jaren. De gemeente Lansingerland heeft dit humanitaire vraagstuk opgepakt en randvoorwaarden vastgesteld om geschikte locaties te vinden voor kleinschalige, tijdelijke maar langdurige opvang.

Op 21 juni 2022 besloot de gemeente Lansingerland om opvang voor 300 ontheemde Oekraïners te realiseren in de vorm van flexwoningen. De gemeente Lansingerland heeft reeds met succes een nette opvanglocatie gerealiseerd aan de Sporthoeklaan in de vorm van LOO1. In mei 2023 heeft het college, met steun van de raad, de Noordpolder in Berkel en Rodenrijs aangewezen als beoogde locatie voor de ontwikkeling van flexwoningen, voor een langdurige opvang van vijftien jaar voor ontheemde Oekraïners (LOO2). Deze opvanglocatie zal gecombineerd worden met huisvesting voor spoedzoekers en statushouders. De gemeente ambieert realisatie van flexwoningen als flexibele schil. Deze ambitie geldt ter aanvulling op de reguliere woningbouw, voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben en ter ontlasting van de woningmarkt. De locatie is daarmee geschikt voor 126 tijdelijke flexwoningen voor diverse doelgroepen. Hierbij is de verdeling gehanteerd dat 56 flexwoningen worden toegewezen aan ontheemde Oekraïners, de overige 70 woningen zullen worden toegewezen aan spoedzoekers of statushouders.

Omdat de ontwikkeling van deze woningen op de beoogde locatie niet binnen het omgevingsplan past, zal een vergunningprocedure worden doorlopen om planologisch af te wijken van het omgevingsplan (dit is een vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: BOPA). Een vereiste bij deze procedure is het verstrekken van een 'motivering ten aanzien van de fysieke leefomgeving'. In deze motivering moet worden onderbouwd dat met de afwijking van het omgevingsplan sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en dat deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvaardbaar is. In de motivering wordt tevens aangetoond dat het planvoornemen niet in strijd is met nationale, provinciale en gemeentelijke regels, met beleid en eventuele programma's van de gemeente Lansingerland.

1.2 Ligging en begrenzing

De beoogde locatie voor deze locatie in de Noordpolder bevindt zich in een kassengebied binnen de gemeente Lansingerland. Dit gebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs en ten westen van Bleiswijk. De locatie en omliggende gronden zijn momenteel in gebruik als grasland. Verder naar het noorden bevindt zich een glastuinbouwgebied, wat het agrarische karakter van de omgeving benadrukt. Globaal wordt de ontwikkellocatie begrensd door een kassencomplex aan de noordkant, de ZoRo busbaan aan de oostkant, de woonwijk Edelsteenbuurt in Berkel en Rodenrijs aan de zuidkant, en de Noordeindseweg met bijbehorende bebouwing aan de westkant. De ontwikkellocatie bestaat overwegend uit agrarisch graslandschap.



Figuur 1: Ligging projectlocatie beoogde flexwoningen in Berkel en Rodenrijs.

1.3 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De beoogde locatie in de Noordpolder wordt momenteel grotendeels agrarisch gebruikt, met grasland en akkerbouw, inclusief bijbehorende watergangen en kavelsloten. De projectlocatie en omgeving worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling. Veelal rechtlijnige watergangen tonen de oorspronkelijke ontginningen aan in het landschap.

De locatie bevindt zich tussen de oorspronkelijke ontginningslijnen in het landschap, de noord-zuid georiënteerde boezemlint van Kruiswijk en Berkel en Rodenrijs aan de westkant en de Landscheiding aan de oostkant. Rondom het plangebied liggen drie noord-zuid lopende primaire watergangen (van west naar oost: Voorste Tocht, Bovenste Tocht en de tocht langs de Landscheiding). De locatie bevindt zich tussen de Bovenste Tocht en de tocht langs de Landscheiding. Alle andere watergangen rondom de projectlocatie zijn secundaire watergangen. Deze tochten vormen onderdeel van het netwerk van waterlopen binnen de gemeente, ook deze zijn onderdeel van de oude ontginningslijnen.

Aan de zuidzijde van de ontwikkeling bevindt zich de Edelsteenbuurt, aan de noordzijde zijn meerdere kassen aanwezig. Ten westen van de bevindt zich de Noordeindseweg met verkeer naar Berkel en Rodenrijs (zuiden) en naar Zoetermeer en naar de A12 (noorden) en naar Pijnacker (noordwesten). Ten oosten ligt de openbaar vervoer verbinding waar buslijn 170 Rodenrijs Metro – Zoetermeer Centrum West rijdt. Deze buslijn maakt onderdeel uit van R-net MRDH en is in ontwikkeling om volledig R-net te worden.



Figuur 2: Zicht op de Noordpolder vanaf de Landscheiding



Figuur 3: Zicht op de Bovenste Tocht en de Edelsteenbuurt vanaf de Hendrik Driessenweg

2.2 Toekomstige situatie

Het realiseren van tijdelijke flexwoningen biedt extra ruimte voor tijdelijke huisvesting voor diverse doelgroepen. Het gaat hierbij om mensen die al in Lansingerland wonen, zoals mensen die met spoed een woning zoeken, maar ook om statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

Het uitgangspunt voor de nieuwe opvanglocatie is om maximaal 126 woningen te realiseren en zo 56 woningen voor opvang van Oekraïners te realiseren en 70 plekken voor spoedzoekers en statushouders. De opvanglocatie zal er tijdelijk staan, waarbij wordt uitgegaan van een termijn van maximaal 15 jaar. De periode van 15 jaar is de maximumtermijn waarbij er nog opzeggingsgrond van huurovereenkomsten met huurders bestaat, op basis van een tijdelijke vergunning. Anderzijds is sprake van een zo lang mogelijke exploitatieperiode, en daarmee terugverdienperiode van de investeringen in het vastgoed. Dit is voor de ontwikkelaar gezien vanuit financiële haalbaarheid gewenst. De provincie Zuid-Holland hanteert 15 jaar ook als maximale termijn.

De definitieve verkaveling voor de ontwikkeling zal gereed gemaakt moeten worden. Derhalve wordt ingestoken op een maximale 'bouwveloppe' met maximaal 126 woningen en bebouwing van 9 meter hoog en voorzieningen. Er wordt een nieuwe weg gerealiseerd die aansluit op de Roelof Kromkampweg. Vervolgens kan het verkeer via de Abraham Molenaarweg en de A.H. Verweijweg naar de Noordeindseweg rijden. De ontsluiting voor het langzame verkeer loopt via het zuiden. Er wordt een nieuw fiets- en voetpad gerealiseerd dat wordt aangesloten op de Edelsteenweg (zie Figuur 5).

De grond van de locatie is in bezit van projectontwikkelaar BPD. De gemeente krijgt van BPD de mogelijkheid om 1,8 hectare grondgebied van BPD te gebruiken. De eigenaar is bereid om de grond tijdelijk ter beschikking te stellen. De eigenaar heeft de grond echter wel meerjarig verpacht. De pachter is ook bereid om medewerking te verlenen. Met de pachter worden afspraken gemaakt, omdat het gebruik van de gronden een aanpassing van de pacht en bedrijfsvoering betekent en een deel van de gepachte gronden niet gebruikt kan worden.

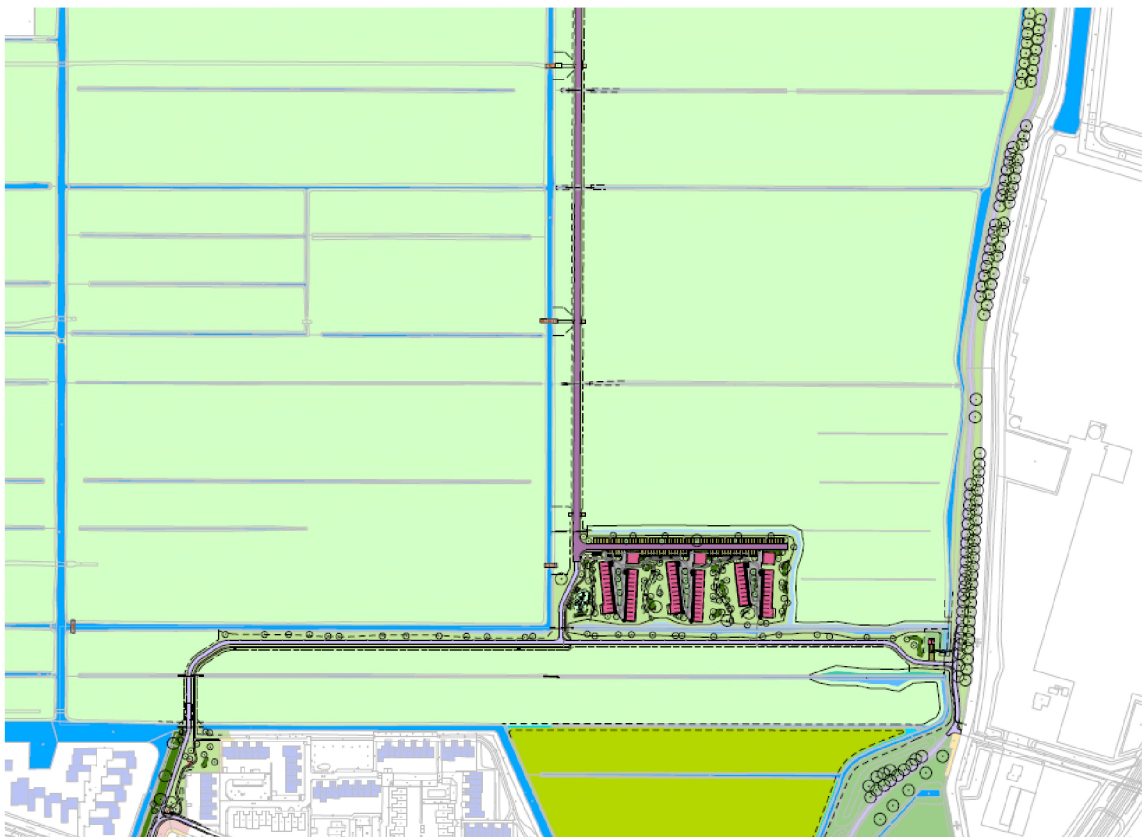
Stedenbouwkundige uitgangspunten

De partner voor het realiseren van de flexwoningen is BPD SmartBuilds BV. Woningcorporatie 3B Wonen zal de woningen beheren. Het terrein krijgt een complete herinrichting zodat de woningen op de

juiste wijze gebouwd kunnen worden en er een goed woon- en leefklimaat ontstaat. Een hoge standaard wordt toegepast in het materiaalgebruik en ontwerp, zodat de woningen ook na gebruik op deze locatie nog elders gebruikt kunnen worden. De woningen zullen aan alle eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen. Het hergebruik van materialen en de klimaatadaptieve oplossingen, zoals minder verharding en gescheiden waterafvoer, worden meegenomen in de uitwerking van de ontwikkellocatie.

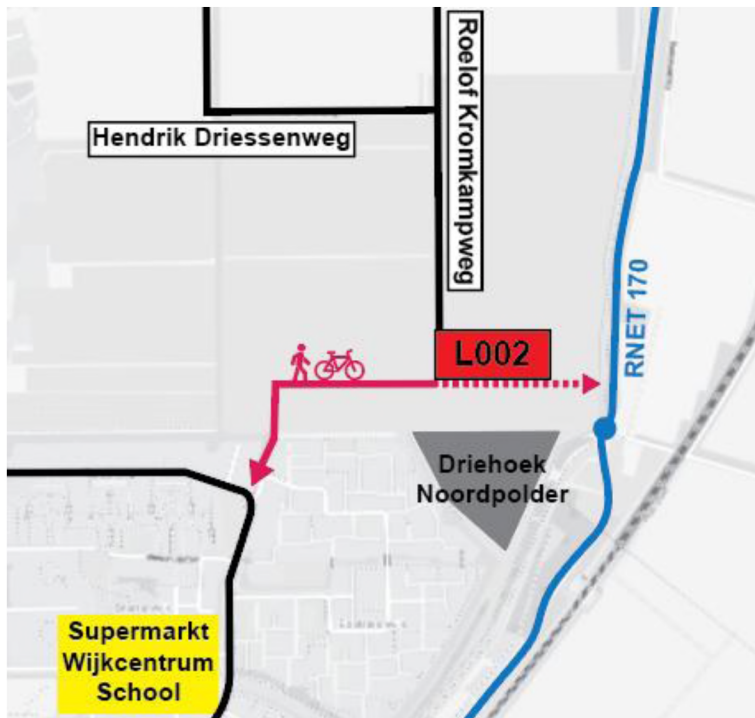
Er is een impressie opgesteld om de uitgangspunten van de gemeente en de toekomstige gebruikers voor het plan en de inrichting van het gebied vast te leggen. De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Kleinschalige omgeving en herkenbare woonclusters;
- Diversiteit van woningen: 1, 2 en 3 kamer woningen;
- Scheiding van de ontsluiting van fietsers en voetgangers richting het zuiden naar de bestaande woningbouw in de Edelsteenbuurt. De locatie wordt vanuit het noorden ontsloten voor autoverkeer, wat de Edelsteenbuurt ontlast;
- Het noordelijke deel van het terrein wordt ingericht voor benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het veelvuldig gebruik van de fiets. Deze wordt ingepast op het terrein. Ook wordt er voorzien in voldoende ondergrondse afvalcontainers;
- Er worden geen voorzieningen in de Noordpolder gerealiseerd. Er gaat gebruik gemaakt worden van voorzieningen en faciliteiten die aanwezig zijn in de omgeving. Daarnaast zet de gemeente Lansingerland sociaal maatschappelijk locatiebeheer en een verpleegkundige in waarmee zelfredzaamheid van de bewoners bevorderd wordt.



Figuur 4: Impressie locatie in de Noordpolder

Na zorgvuldige afstemming met omwonenden en de grondeigenaar BPD is een ontsluiting voor auto's naar het noorden gekozen als oplossing, zie Figuur 5. De locatie kan vanuit het noorden worden ontsloten voor autoverkeer, wat de Edelsteenbuurt ontlast.



Figuur 5: Locatie in de Noordpolder en ontsluitingen

Ten zuiden van de opvanglocatie L002 wordt een fiets- en voetgangers verbinding gerealiseerd naar (voorzieningen in) Berkel en Rodenrijs, via de Edelsteenbuurt. Deze fiets- en voetgangersverbinding maakt gebruik van de HOV-lijn en de fietsroute naar Bleiswijk aantrekkelijk.

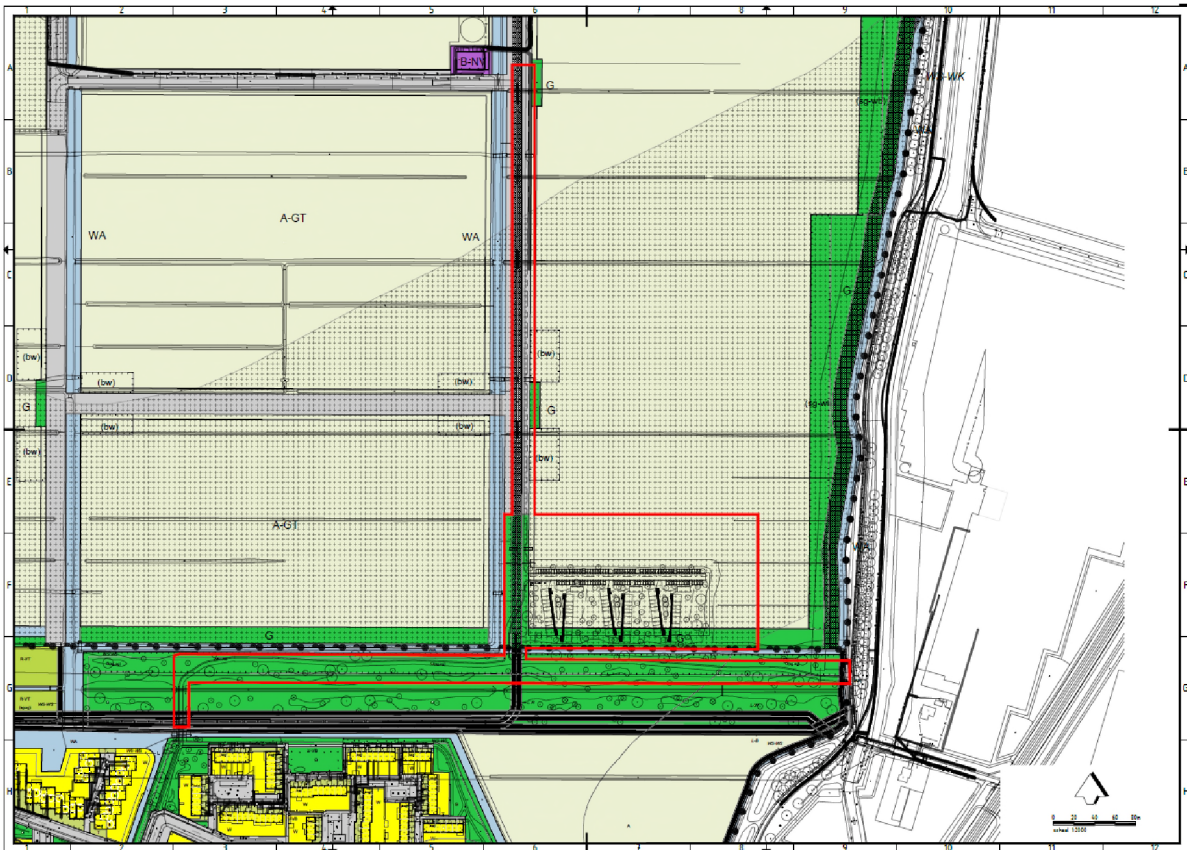


Figuur 6: Aansluiting op de Landscheiding

3 Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Huidige regeling omgevingsplan

Ter plaatse van de ontwikkellocatie geldt momenteel het omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk deel) van de gemeente Lansingerland. Dit plan bestaat grotendeels uit de regels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en 'Berkel I', dat respectievelijk op 26 september 2013 en 28 januari 2016 is vastgesteld. Daarnaast bestaat dit omgevingsplan van rechtswege uit regels uit enkele gemeentelijke verordeningen (hemelwater, erfgoed en geur) en uit de algemene regels uit de voormalige bruidsschat. Ook gelden ter plaatse de regels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Lansingerland'. In figuur 7 is de projectlocatie van het ontwikkelgebied te zien binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en 'Berkel I', waarvan de bouw- gebruiksregels zijn opgenomen in het omgevingsplan.



Figuur 7: Ligging van de ontwikkellocatie binnen het planologisch kader op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en 'Berkel 1'

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op basis van het de bouw- en gebruiksregels van het voorgaande bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en 'Berkel I' gelden voor de ontwikkellocatie respectievelijk de bouw- en gebruiksregels afkomstig uit de enkelbestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Groen', 'Verkeer', 'Water'. Daarnaast gelden de regels uit de dubbelbestemmingen, 'Waarde – Archeologie - 3' en 'Leiding-Riool'.

Voorgaande bestemmingsplan 'Noordpolder 2013'

Conclusie 'Agrarisch-Glastuinbouw'

De beoogde flexwoningen passen niet binnen de bouw- gebruiksregels afkomstig uit de voormalige bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in het omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse is immers

uitsluitend glastuinbouw en het beweiden van dieren toegestaan. De beoogde ontwikkeling is ook strijdig met de bouwregels afkomstig uit deze voormalige bestemming aangezien de beoogde bebouwing niet in overeenstemming met de toegelaten bebouwing, qua functie en qua oppervlakte en bouwhoogte.

Conclusie 'Verkeer'

De beoogde ontwikkeling past binnen de gebruiksregels van de gronden waar de voormalige bestemming 'Verkeer' gold. De bouw van flexwoningen is niet strijdig met de bouwregels afkomstig uit deze enkelbestemming aangezien er geen gebouwen op de gronden van deze voormalige bestemmingen worden gerealiseerd. Deze gronden zijn onderdeel van een planologische vastgelegde toekomstige wegenstructuur in de Noordpolder.

Conclusie 'Water'

Een deel van de ontwikkeling zal plaatsvinden binnen gronden die onderdeel zijn van de hoofdwatgangen van het glastuinbouwgebied. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en taluds. Bruggen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Afwijken van de bouwregels voor de bouw van de beoogde brug buiten de aanduiding 'brug' is mogelijk, indien aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van de beoogde ontwikkeling en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder en de wegbeheerder. Afwijking kan slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, het gewenste voorzieningenniveau, de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen, de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken en het milieu.

Conclusie 'Groen'

De beoogde ontwikkeling is direct strijdig met de bouw- en gebruiksregels in het omgevingsplan van rechtswege afkomstig uit de voorgaande enkelbestemming 'Groen', aangezien er gebouwen en wegen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer in het groen worden gerealiseerd.

Conclusie 'Waarde-Archeologie 3'

Een deel van de ontwikkellocatie is aangewezen als gebied met archeologische verwachtingswaarde. Deze gronden hadden op grond van het voormalige bestemmingsplan de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Deze regels ten behoeve van deze archeologische verwachtingswaarde zijn nu opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Op grond van deze regels is ter plaatse van de gronden met de archeologische verwachtingswaarde is, zonder omgevingsvergunning, uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, worden verricht die dieper reiken dan 2,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

De ontwikkeling is ca. 1,8 hectare in omvang. Er worden geen bouwwerkzaamheden voorzien die dieper gaan dan 2,50 m beneden het maaiveld en een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m². Heiwerkzaamheden worden namelijk uitgezonderd van het verbod. Derhalve is er geen strijdigheid met deze regels ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde.

Voorgaande bestemmingsplan 'Berkeel I'

Conclusie 'Groen'

De beoogde ontwikkeling is direct strijdig met de gebruiksregels in het omgevingsplan van rechtswege afkomstig uit de voorgaande enkelbestemming 'Groen', aangezien er een langzaam verkeersverbinding

in de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermdende groenvoorziening' is voorzien. Deze gronden zijn enkel bestemd voor afschermdende groenvoorzieningen als landschappelijke buffer tussen woongebied en glastuinbouw/volkstuinen en het gebruik van gronden voor fiets- en voetpaden is niet toegestaan. De beoogde watercompensatie past wel binnen de gebruiksregels van de voorgaande bestemming 'Groen'.

Conclusie 'Waarde-Archeologie 6'

Een deel van de ontwikkellocatie is aangewezen als gebied met archeologische verwachtingswaarde. Deze gronden hadden op grond van het voormalige bestemmingsplan de bestemming 'Waarde - Archeologie - 6'. Deze regels ten behoeve van deze archeologische verwachtingswaarde zijn nu opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Op grond van deze regels is ter plaatse van de gronden met de archeologische verwachtingswaarde is, zonder omgevingsvergunning, uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, worden verricht die dieper reiken dan 2,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

De ontwikkeling is ca. 1,8 hectare in omvang. Er worden geen bouwwerkzaamheden voorzien die dieper gaan dan 2,50 m beneden het maaiveld en een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m². Heiwerkzaamheden worden namelijk uitgezonderd van het verbod. Derhalve is er geen strijdigheid met deze regels ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde.

Conclusie 'Leiding – Water'

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Er zijn geen bouwwerken voorzien ter plaatse van deze voorgaande bestemming. De gronden worden in de toekomstige situatie niet gebruikt voor opslag. Daarmee is de beoogde ontwikkeling overeenkomstig met de vigerende bouw- en gebruiksregels binnen de voorgaande bestemming 'Leiding-Water'.

Conclusie 'Leiding – Brandstof'

Op de voor 'Leiding – Brandstof' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Er zijn geen bouwwerken voorzien ter plaatse van deze voorgaande bestemming. De gronden worden in de toekomstige situatie niet gebruikt voor opslag. Daarmee is de beoogde ontwikkeling overeenkomstig met de vigerende bouw- en gebruiksregels binnen de voorgaande bestemming 'Leiding – Brandstof'.

Conclusie 'Leiding – Riool'

Op de voor 'Leiding – Leiding' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Er zijn geen bouwwerken voorzien ter plaatse van deze voorgaande bestemming. De gronden worden in de toekomstige situatie niet gebruikt voor opslag. Daarmee is de beoogde ontwikkeling overeenkomstig met de vigerende bouw- en gebruiksregels binnen de voorgaande bestemming 'Leiding – Riool'.

Conclusie 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'

Deze gronden zijn primair bestemd voor de beschermingszone langs de waterkering. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies, bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, worden gebouwd met een maximale hoogte van niet meer dan 1 meter. Daarmee is de beoogde ontwikkeling overeenkomstig met de vigerende bouwregels binnen de voorgaande bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.

Conclusie 'Water'

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en oevers en beschoeiingen. Bruggen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Afwijken van de bouwregels voor de bouw van de beoogde brug buiten de aanduiding 'brug' is mogelijk, indien aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van de beoogde ontwikkeling en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder en de wegbeheerder.

Conclusie 'Verkeer'

Een langzaamverkeersverbinding met aansluiting op de Edelsteenweg is passend binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de voorgaande bestemming 'Verkeer'.

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

Het realiseren van flexwoningen voor langdurige opvang van ontheemden uit Oekraïne, gecombineerd met huisvesting van spoedzoekers en statushouders, is strijdig met de bouw- en gebruiksregels uit het omgevingsplan van rechtswege (afkomstig uit de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Groen' en 'Water' uit het voormalige bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en de bestemmingen 'Groen' en 'Water' uit het voormalig bestemmingsplan 'Berkel I'). Op grond van de gebruiksregels in het omgevingsplan van rechtswege is (tijdelijk) wonen niet toegestaan. Ook is de beoogde bebouwing niet toegestaan binnen de bouw mogelijkheden uit het omgevingsplan van rechtswege.

3.3 Te volgen procedure

Om de beoogde ontwikkeling van 126 flexwoningen in afwijking van het planologisch kader uit het omgevingsplan van rechtswege mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Dit betreft een omgevingsvergunning om buitenplans af te wijken van het omgevingsplan: de "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" (hierna: BOPA). Met een vergunning voor de BOPA kan worden afgeweken van de gebruiks- en bouwregels van het "omgevingsplan van rechtswege" (artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet, hierna: Ow). De vergunningprocedure voor de BOPA wordt met de zogenoemde reguliere voorbereidingsprocedure voorbereid.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland bestaat uit:

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

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

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

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

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

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

Relatie tot de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een planologische afwijking om op een perceel bestemd voor agrarisch gebruik tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, spoedzoekers en statushouders mogelijk te maken. De ontwikkeling draagt zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de (lokale)

woonbehoeften (nationaal belang 5). De ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om voldoende, passende en betaalbare woningen te hebben om te voldoen aan de prioriteit 'Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving'. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een goede leefomgevingskwaliteit (nationaal belang 2). De ontwikkeling voorziet in passende, veilige en kwalitatieve huisvesting voor een kwetsbare doelgroep. De druk op de reguliere woningmarkt wordt verminderd, omdat deze woningen speciaal gebouwd worden voor deze doelgroep. De reguliere woningen blijven dus beschikbaar voor andere doelgroepen en er ontstaat meer ruimte voor doorstroming. Deze ontwikkeling heeft verder geen nadelige invloed op de overige onderwerpen van nationaal belang.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (POVI)

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de Omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De Omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is;

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

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

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

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 20 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de Omgevingsvisie, is gevat in de ruimtelijke hoofdstructuur. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke

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

Passende ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Relatie tot de ontwikkeling

De provincie maakt bij de inrichting van de ruimte integrale afwegingen tussen landschappelijke belangen en ruimte voor functies als woningen en bedrijven. Uitgangspunt hierbij is het mogelijk voortbouwen op de bestaande kwaliteiten en daarmee op de identiteit van Zuid-Holland. Daarbij moet worden voldaan aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid (inpassen, aanpassen, transformeren) van locaties op perceelniveau. Gelet op de ruimtelijke hoofdstructuur uit de kwaliteitskaart van Zuid-Holland wordt de ontwikkellocatie aangemerkt als concentratiegebied voor glastuinbouw. Qua belevingswaarde wordt een concentratiegebied voor glastuinbouw beschouwd als bedrijventerrein. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een transformatie omdat de aard (flexwoningen) en omvang van de ontwikkeling zorgen voor een verandering van de lokale gebiedsidentiteit. De beoogde ontwikkeling van (tijdelijk) wonen geldt namelijk als een andere functie dan bedrijven.

De ontwikkeling draagt bij aan ambitie 6: 'Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit'. De woningen leveren op korte termijn extra woonruimte en passende huisvesting op voor deze specifieke doelgroep. Door de tijdelijke, zorgvuldig ingepaste opzet van de woningen wordt de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de omgeving behouden.

De ontwikkeling sluit wel aan bij de schaal en aard van de nabijgelegen Edelsteenbuurt en heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op bestaande gebiedskwaliteiten, ondanks dat een wijziging in het gebiedsprofiel tot stand komt. Het voornemen respecteert de bestaande landschappelijke (water)structuren en de zeer regelmatige strokenverkaveling van het droogmakerij landschap. De bestaande (hoofd)watergangen en waterpartijen die deel uitmaken van de hoofdstructuur van het omliggende gebied blijven intact. Dit minimaliseert de ruimtelijke impact van de ontwikkeling, tezamen

met het feit dat de ontwikkeling geen blijvende impact heeft vanwege het tijdelijke karakter van de ontwikkeling.

Direct ten oosten van de ontwikkellocatie, parallel aan de ZoRo busbaan aan de oostkant, loopt de Landscheiding. De Landscheiding is van oudsher een waterkerende dijk of kade in het landschap tussen twee verschillende peilgebieden. De naam Lansingerland is ontleed aan de landscheiding ("lansingh" tussen Delfland en Schieland) en vandaar essentieel voor haar identiteit. Geconcludeerd kan worden dat de identiteit van deze landschappelijke lijn behouden blijft en LOO2 in maat en schaal respect heeft voor de historische identiteit van de Landscheiding vanwege de kleinschalige woonomgeving die gerealiseerd wordt met compacte grondgebonden woningen.

Balansregeling

Met het toepassen van de balansregeling (artikel 7.86 van de omgevingsverordening) kan de gemeente een afweging maken tussen verschillende doelstellingen uit het provinciaal omgevingsbeleid en andere (maatschappelijke) opgaven, die net niet met elkaar te verenigen zijn en geen grote afbreuk doen aan de doelstellingen van het provinciaal omgevingsbeleid. In bijlage 10 is gemotiveerd aangegeven dat het toepassen van de balansregeling voor LOO2 mogelijk is.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Lansingerland 2.0

De gemeenteraad van Lansingerland heeft op 4 november 2025 de 'Omgevingsvisie Lansingerland 2.0' vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente Lansingerland in de toekomst wil zijn. De Omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid. In 2050 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindingrijk en gezond. Om dat voor elkaar te krijgen moeten strategische keuzes gemaakt worden en het beleid voor de fysieke leefomgeving worden bepaald.

In de Omgevingsvisie van Lansingerland staan de volgende ambities centraal:

- Verbonden in de metropool:
 - Goed bereikbaar en moderne mobiliteitsvormen: inzetten op moderne, duurzame en schone vervoersmogelijkheden.
 - Toekomstbestendige omgeving: komen tot een omgeving die klimaatadaptief en natuurinclusief is ingericht.
 - Sterke ruimtelijke structuren en ruime groengebieden: beschermen van groengebieden, water en historische en landschappelijke structuren.
- Vindingrijk en ondernemend:
 - Home of Horti Science: mogelijk maken van kennisontwikkeling/innovatie en plek voor nieuwe mogelijkheden in de glastuinbouwsector.
 - Slimme verduurzaming: aanjagen van de energietransitie en circulaire economie via elektriciteitsopwekking, duurzame warmte en nieuwe materiaalstromen
 - Lokaal en regionaal werken en ondernemen: bevorderen van een goed vestigings- en ondernemersklimaat, werkgelegenheid en een gezonde middenstand.
- Gezond samen leven:
 - Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet.
 - 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.

Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie: 'Ontwikkelen met karakter: ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften. De woningen die gerealiseerd worden leveren op korte termijn passende woningen op voor deze specifieke doelgroep. Er wordt dus bijgedragen aan de versnelling van de beschikbaarheid van woonruimte en passende huisvesting.

De ambitie 'Sterke samenleving met oog voor mensen: realiseren van een gelukkige en samenleving waar iedereen mee doet' draait om sociale samenhang en inclusiviteit en aandacht voor kwetsbare groepen. Met de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting van Oekraïners wordt hier zeker aan bijgedragen.

4.3.3 Overig sectoraal beleid

Woonvisie 2021 -2025

Lansingerland streeft ernaar om met haar Woonvisie een sterke gemeenschap te creëren. Het woonbeleid geeft richting aan een toekomstige, evenwichtige bevolkingssamenstelling die aansluit bij het karakter van Lansingerland. Om vergrijzing tegen te gaan en evenwichtige groei te bevorderen, wordt ingezet op het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente. Dit draagt bij aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en winkels, en versterkt de sociale cohesie binnen de gemeente.

De woonvisie gaat uit van een sterke gemeenschap door het versterken, benutten en behouden van de 'sterke schouders'. Hier bedoeld de gemeente mee dat zij investeert in jongvolwassenen, starters, vitale senioren en economisch actieve middenklassers. Daarnaast is een goede sociale infrastructuur voor senioren, zorgbehoevenden en minima essentieel. Een sterke gemeenschap heeft een solide basis en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Voor wonen in Lansingerland betekent dit dat passende huisvesting voor zowel de sterke schouders als de kwetsbaren belangrijk is. De woonvisie rust op drie pijlers:

1. Een plek voor iedereen
2. Comfortabel en toekomstbestendig wonen
3. Wonen in verbondenheid

Voor de eerste pijler geldt specifiek dat Lansingerland iedereen een plek wil bieden. Dit betekent dat er de komende jaren extra aandacht is voor lage- en middeninkomens. Om een sterke gemeenschap te blijven, is het ook belangrijk om te investeren in sterke schouders en aandacht te hebben voor groepen die baat hebben bij bijzondere woonvormen. Lansingerland wil een gemeente zijn waar alle inwoners zoveel mogelijk in een passende woning kunnen wonen, inclusief flexwonen.

Spoedzoekers wil de gemeente Lansingerland ook huisvesten. De gemeente Lansingerland ziet voor hun dringende woningbehoefte een woonconcept als flexwoningen met tijdelijke contracten in de huidige woningmarkt als een oplossing. Doordat de woningmarkt op slot zit omdat onder andere zittende huurders nauwelijks verhuizen naar een andere woning en nieuwkomers door de wachttijd beperkt in aanmerking komen voor een woning, kan een flinke groep mensen niet bediend worden. Dit geldt ook voor mensen die plotseling door omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om gescheiden mensen zonder urgentiebeschikking, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers voor bepaalde tijd, (ex-) studenten, asielgerechtigden, expats en werkende jongeren. Vanwege hun behoefte aan woonruimte op korte termijn, heten zij spoedzoekers.

Relatie tot de ontwikkeling

De komst van tijdelijke woningen voor zowel vluchtelingen als spoedzoekers levert een grote bijdrage aan de eerste pijler. Op deze manier krijgen toekomstige bewoners een passende verblijfplaats voor de komende jaren.

Horti Science Visie

De Horti Science Visie van Lansingerland richt zich op het versterken van de positie van de gemeente als een toonaangevend centrum voor innovatieve glastuinbouw. Deze visie, die loopt tot 2030, benadrukt de noodzaak van samenwerking tussen ondernemers, wetenschappelijke instellingen en de gemeente om de sector te verduurzamen en te digitaliseren. Lansingerland investeert de komende drie jaar ruim 3,5 miljoen euro om het economisch klimaat van het Horti Science District te verbeteren. Dit gebied herbergt bijna 200 glastuinbouwbedrijven, 250 toeleveranciers en diverse onderwijs- en kennisinstellingen, die gezamenlijk werken aan vooruitstrevende tuinbouwtechnologieën. De visie benadrukt het belang van duurzame en circulaire productieprocessen, met speciale aandacht voor energiezuinige methoden en biologische gewasbescherming.

Historisch gezien heeft de glastuinbouwsector een belangrijke positie in Lansingerland, met kennis en ambacht die vaak generaties teruggaan. De sector biedt ongeveer 8.500 banen en is een belangrijke banenmotor voor de regio. De vooruitstrevende technologieën en de kansen die ondernemers zien en benutten, maken het gebied aantrekkelijk voor onderzoeksinstituten en kenniscentra, zowel nationaal als internationaal. De exportwaarde van de sector wordt geschat op ongeveer 1,1 miljard euro, wat de sterke internationale positie van Lansingerland en het Greenport West-Holland cluster onderstreept.

Relatie tot de ontwikkeling

Uit inventarisatie¹ blijkt dat de Noordpolder in potentie nog ruim 70 hectare beschikbaar heeft voor uitbreiding van glastuinbouw. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in een ontwikkelgebied voor glastuinbouw op grond van de Horti Science Visie, zie afbeelding 4.3. Het gebied is al geruime tijd beschikbaar voor glastuinbouw.

De keuze om een deel van het ontwikkelgebied voor glastuinbouw tijdelijk te benutten voor de realisatie van flexwoningen is zowel aanvaardbaar als noodzakelijk, gezien de huidige maatschappelijke en economische context. Lansingerland kampt met een groeiende bevolking² en een dringende behoefte aan sociale woningen, met name voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne, spoedzoekers en statushouders (zie onderbouwing in subparagraaf 4.3.1.). Het niet voldoen aan deze behoefte zou kunnen leiden tot sociale onrust en een verslechtering van de leefbaarheid in de gemeente. Door flexwoningen te realiseren, wordt een directe oplossing geboden voor deze urgente huisvestingsvraagstukken.

De ontwikkeling van flexwoningen in het glastuinbouwgebied is van tijdelijke aard, met een geplande duur van maximaal 15 jaar. Dit betekent dat na deze periode de gronden weer beschikbaar komen voor glastuinbouwinitiatieven. Hierdoor wordt de lange termijn beschikbaarheid van gronden voor de glastuinbouwsector gewaarborgd, terwijl op korte termijn aan de dringende woningbehoefte wordt voldaan.

De omvang van de ontwikkeling is gering en levert geen zwaarwegende risico's op voor de glastuinbouwsector. De sector blijft robuust en veerkrachtig, mede door de voortdurende investeringen en innovaties die in de Horti Science Visie zijn vastgelegd. Bovendien blijft er voldoende ruimte over voor de uitbreiding van glastuinbouwactiviteiten in andere delen van de Noordpolder. In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt ondanks de realisatie van deze flexwoningen in glastuinbouwgebied.

¹ *Werkboek Oostland, kansen voor de glastuinbouw in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen*

² *Een gemiddelde bevolkingsgroei van 1,87% per jaar over de hele periode van 2007 tot en met 2024. Bron: CBS*



Figuur 4.3: Glastuinbouwlocaties in Lansingerland op grond van de Horti Science Visie

Economische agenda Lansingerland 2018-2025

De Economische Agenda Lansingerland 2018-2025 richt zich op het creëren van een dynamische, innovatieve en ondernemende gemeente. Lansingerland wil een aantrekkelijke plek zijn voor zowel ondernemers als bewoners, met een sterke focus op duurzaamheid en innovatie. De agenda benadrukt het belang van samenwerking tussen de gemeente, ondernemers, onderwijsinstellingen en andere stakeholders om een gunstig economisch klimaat te bevorderen.

Kernpunten van de agenda:

- Het versterken van de lokale economie door het stimuleren van werkgelegenheid en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Lansingerland streeft ernaar om het aantal arbeidsplaatsen te laten groeien;
- Lansingerland wil de meest innovatieve en duurzame greenport van de wereld worden. Dit betekent dat bedrijven in de gemeente maatschappelijk verantwoord en duurzaam moeten opereren. De gemeente ondersteunt dit door het aanbieden van bedrijfsgronden en het faciliteren van duurzame initiatieven;
- Lansingerland wil optimaal profiteren van de inzet op (boven)regionaal niveau, zoals de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de Greenport West-Holland. Een sterke regio draagt bij aan een sterk economisch klimaat in Lansingerland zelf.

Relatie tot de ontwikkeling

De woningbouwontwikkeling in (potentieel) glastuinbouwgebied in Lansingerland kan passend zijn binnen de Economische agenda Lansingerland, ondanks dat de ontwikkeling ruimte voor economische groei beperkt, zoals beschreven in de Economische Agenda Lansingerland 2018-2025. Lansingerland heeft een groeiende bevolking en heeft een dringende behoefte aan nieuwe woningen. Door woningen te bouwen in deze gebieden, wordt voldaan aan de woonbehoefte van de inwoners, wat essentieel is

om te voorkomen dat zij naar andere gemeenten verhuizen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en dynamiek van de gemeenschap.

Nieuwe woningen versterken de levensvatbaarheid van lokale voorzieningen zoals scholen, winkels en recreatiecentra, wat de sociale cohesie bevordert en de gemeente aantrekkelijker maakt voor zowel huidige als toekomstige bewoners en bedrijven. Hoewel glastuinbouw een belangrijke sector blijft, is het diversifiëren van de economische basis van de gemeente cruciaal, waarmee de economische veerkracht van Lansingerland vergroot wordt.

4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen op de projectlocatie voldoet aan de beleidsdoelen en ambities op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau, zonder strijdige belangen.

Op nationaal niveau draagt de ontwikkeling bij aan de doelstelling om voldoende, passende en betaalbare woningen te hebben en dus draagt de ontwikkeling zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de (lokale) woonbehoeften (nationaal belang 5) en een goede leefomgevingskwaliteit (nationaal belang 2). De ontwikkeling voorziet in passende, veilige en kwalitatieve huisvesting voor een kwetsbare doelgroep (Oekraïners).

In haar beleid maakt de Provincie Zuid-Holland integrale afwegingen tussen landschappelijke belangen en ruimte voor functies zoals woningen. De ontwikkeling past weliswaar niet binnen de huidige gebiedsidentiteit, maar voldoet wel aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie. De ontwikkellocatie, aangemerkt als concentratiegebied voor glastuinbouw, wordt tijdelijk gebruikt voor wonen, wat aansluit bij de provinciale ambitie om de bouw van passende en betaalbare woningen te versnellen. De woningen leveren op korte termijn extra woonruimte en passende huisvesting op voor deze specifieke doelgroep. Door de tijdelijke, zorgvuldig ingepaste opzet van de woningen wordt de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de omgeving behouden.

Op gemeentelijk niveau dragen de tijdelijke woningen bij aan een sterke samenleving voor diverse doelgroepen en het ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften. Er is een opgave aan tijdelijke opvang voor Oekraïense vluchtelingen, statushouders en spoedzoekers. Er wordt aan deze opgave gewerkt middels deze ontwikkeling.

Samenvattend is de ontwikkeling van flexwoningen op de projectlocatie in overeenstemming met het beleid op verschillende overheidsniveaus.

5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Op grond van de Ow (artikel 1.2), zijn voor de omgevingsvergunning voor de BOPA de volgende aspecten relevant:

1. De fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed);
2. 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 omgevingsvergunning voor de BOPA heeft hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De bestuurlijke afwegingsruimte die de gemeente heeft bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA wordt daarnaast beperkt door juridische kaders op verschillende niveaus.

5.1 Juridische kaders Rijk

5.1.1 Omgevingswet

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

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

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over omgevingsplannen en projectbesluiten. Op grond van artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden deze instructieregels ook bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het hoofdstuk 5 Bkl. In hoofdstuk 8 Bkl staan beoordelingsregels voor de aanvraag voor omgevingsvergunningen voor de BOPA. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

Naast de instructieregels en de beoordelingsregels 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 realisatie van flexwoningen op de projectlocatie en welke daarvan betrokken moeten worden bij de aanvraag.

5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene milieuregels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels moeten altijd in acht worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA dient ook voldaan te worden aan deze regels

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

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

5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

De regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl bevat met name regels over 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.

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	

Relatie tot de ontwikkeling

De volgende instructieregels uit het Bkl zijn relevant om aan te toetsen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA:

- Waarborgen van de veiligheid (§5.1.2.), in verband met het externe veiligheidsrisico voor de flexwoningen als kwetsbare gebouwen;

- Beschermen van de waterbelangen (§5.1.3.), in verband met de gevolgen voor het beheer van watersystemen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§5.1.4.), in verband met de impact van de nieuwe huisvesting op het milieu, maar ook dat er ter plaatse van de woningen voldaan wordt aan de normen uit de instructieregels (geluid, geur, etc.). Zorgvuldig dient te worden beoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbare situatie en bijgedragen wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' met bescherming van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§5.1.5.), in verband met het belang van behoud van culturele en landschappelijke waarden en zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand (artikel 5.129g Bkl);
- Gebruik van bouwwerken (§5.1.7a.)
- Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan (§5.3.)

Deze instructieregels uit het Bkl zijn van toepassing op de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de beantwoording van bovengenoemde relevante instructies wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze motivering: omgevingsaspecten.

5.1.5 Omgevingsbesluit

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

5.1.6 Rijks voorbeschermingsregels

Er zijn geen relevante voorbeschermingsregels die door het Rijk zijn gesteld relevant voor deze ontwikkeling. De Rijks voorbeschermingsregels vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Juridische kaders provincie

5.2.1 Zuid-Hollandse omgevingsverordening (ZHOV)

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie onder de Ow ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Per 1 januari 2024 geldt de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die de voorheen geldende 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' heeft vervangen. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels.

De provinciale instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) 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, veiligheidszonerings Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, Niet-basisnet transportroutes.
7.3.3a	Buitendijks bouwen	Vervallen.
7.3.4	Waterkeringen	Het beschermen van regionale waterkeringen en het veiligstellen van profiel van vrije ruimte ten behoeve van toekomstige versterking van een waterkering.
7.3.5	Grondwaterkwaliteit	Toelaten van bouwactiviteiten op een grondwatergevoelige locatie, saneren van de bodem, lozen op of in de bodem,

		activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico, milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen.
7.3.6	LiB-5 contour Schiphol	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.6a	Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Het toekomstbestendig bouwen van woningen en risico's van klimaatverandering.
7.3.7	Ruimtelijke kwaliteit	Gebieden met beschermingscategorieën, soort ruimtelijke ontwikkeling, borgen ruimtelijke kwaliteit, aanvaardbaarheid soort ruimtelijke kwaliteit per beschermingscategorie en randvoorwaarden.
7.3.8	Stedelijke ontwikkelingen	Afgestemde regionale behoefte, ladder voor duurzame verstedelijking, dichtheid en verscheidenheid woningbouw, bereikbaarheid, kansen voor biodiversiteit, stationsomgevingen en parkeernormen, parkeernorm sociale huur, permanente bewoning recreatiewoningen, functiemening en meervoudig ruimtegebruik, huisvesting arbeidsmigranten en grote buitenstedelijke bouwlocaties.
7.3.8a	Wonen	Voldoende sociale huurwoningen en voldoende betaalbare woningbouw.
7.3.9	Detailhandel	Detailhandel binnen bestaande winkelconcentratie en uitzonderingen.
7.3.10	Kantoren	Kantoorgebieden
7.3.11	Bedrijven	(water)gebonden bedrijventerreinen en grote ruimtevragers en compensatie bij wijziging of afschaling.
7.3.12	Glastuinbouwgebied	Aanwijzen van toegestane activiteiten in glastuinbouwgebied en aangewezen uitgezondere activiteiten, situaties en de daarbij behorende voorwaarden.
7.3.13	Boom- sierteeltgebied en	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.14	Bollenteeltgebied	Niet van toepassing op de gemeente Lansingerland.
7.3.15	Agrarische bedrijven	Voorwaarden bij agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, voorwaarden voor het toevoegen, uitbreiden, vestigen of verplaatsen van agrarische activiteiten.
7.3.16	Natuurnetwerk Nederland	Wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk, activiteiten met mogelijk (significante) nadelige gevolgen en ontwikkelen van prioritaire nieuwe natuur.
7.3.17	Werelderfgoed	Bescherming van werelderfgoed.
7.3.18	Archeologie	Bescherming van bekende archeologische waarden.
7.3.19	Traditionele windmolens	Bescherming van traditionele windmolens.
7.3.20	Landgoederen en kastelen	Bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen.
7.3.21	Energie	Aanwijzen van locaties voor windenergie en regels voor de aanleg van zonnevelden.
7.3.22	Provinciale vaarwegen	Voorkomen van belemmeringen in de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen
7.3.23	Recreatietoervaartnet	Bescherming van het recreatietoervaartnet.
7.3.23a	Hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden	Behoud en verbetering van het hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
7.3.24	Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Bescherming van de vitale drinkwatervoorziening.
7.3.25	Ontheffing en afwijken	Mogelijkheden en voorwaarden voor ontheffing en afwijken.

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

Relatie tot de ontwikkeling

De Omgevingsverordening Zuid-Holland (24 juli 2024 geconsolideerd) is door de Provinciale Staten vastgesteld om de regels ter uitvoering van het omgevingsbeleid door te laten werken in de vaststelling van ruimtelijke plannen.

Voor het projectgebied gelden provinciale belangen door gebiedsaanduidingen, waarvan de relevantie een voor een is vastgesteld op basis van de regels behorende bij de kaarten 8, 9, 11 en 21 en instructieregels die van toepassing zijn op bepaalde activiteiten.

Gebiedsaanduidingen

Gebiedsaanduiding 'Kaart 8 Waterschap Hoogheemraadschap van Delfland'

Deze gebiedsaanduiding gaat over de verdeling van regionale wateren, op grond van artikel 2, eerste lid, van de Waterschapswet, bij provinciale verordening bepaalde gebieden van het Hoogheemraadschap van Delfland, waarvan de indicatieve geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Deze gebiedsaanduiding heeft geen relevante instructieregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van flexwoningen op de projectlocatie in Berkel en Rodenrijs.

Gebiedsaanduiding 'Kaart 9 Peilbesluitgebied'

Deze gebiedsaanduiding gaat over de oppervlaktewaterlichamen in de peilbesluitgebieden, op grond van artikel 2.41, eerste lid, van de Omgevingswet, waarvan de indicatieve geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Als gevolg van het ruimtelijk plan vindt een peilwijziging plaats. Het Hoogheemraadschap van Delfland en grondeigenaar BPD hebben goedkeuring gegeven om een peilwijziging aan te vragen.

Gebiedsaanduiding 'Kaart 11 regionale wateren'

Deze gebiedsaanduiding gaat over de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. Binnen de bebouwde kom, geldt voor locaties de omgevingswaarde van het omliggende landgebruik waaraan in het omgevingsplan de hierna genoemde functies zijn toegedeeld, een gemiddelde kans op overstroming van 1/100 per jaar voor locaties met bebouwing.

In paragraaf 6.22 wordt nader ingegaan hoe de bergings- en afvoercapaciteit is ingericht als gevolg van het ruimtelijk plan.

Gebiedsaanduiding 'Kaart 21 Glastuinbouwgebied (Westland-Oostland)'

Deze gebiedsaanduiding gaat over aanwijzing en geometrische begrenzing van glastuinbouwgebieden.

Instructieregels

Artikel 7.54 (glastuinbouwgebied)

1. Een omgevingsplan voor het glastuinbouwgebied als bedoeld in artikel 7.53, eerste tot en met vijfde lid, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, evenals de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking;
2. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.

Gelet op artikel 7.54 lid 1 is de voorliggende ontwikkeling niet rechtstreeks in lijn met de provinciale omgevingsverordening. Artikel 7.54 lid 2 biedt expliciet de mogelijkheid om af te wijken van de instructie in artikel 7.54 lid 1, waarmee een andere ruimtelijke ontwikkeling dan glastuinbouw en openlucht tuinbouwbedrijven mogelijk gemaakt kan worden, indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en geen reële andere mogelijkheid bestaat. Door de provincie is echter aangegeven dat het initiatief LOO2 niet kan worden gekwalificeerd als een "zwaarwegend algemeen belang" zodat artikel 7.54 lid 2 omgevingsverordening niet kan worden toegepast.

Balansregeling

Met het toepassen van de balansregeling (artikel 7.86 van de omgevingsverordening) kan de gemeente een afweging maken tussen verschillende doelstellingen uit het provinciaal omgevingsbeleid en andere (maatschappelijke) opgaven, die net niet met elkaar te verenigen zijn en geen grote afbreuk doen aan de doelstellingen van het provinciaal omgevingsbeleid. In bijlage 10 is gemotiveerd aangegeven dat het toepassen van de balansregeling voor LOO2 mogelijk is. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Overige relevante instructieregels

Art. 7.27 – Art. 7.35 grondwatergevoelig gebouw en verontreiniging van grondwater

Deze instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening richten zich op het bouwen op grondwatergevoelige locaties. Een grondwatergevoelig gebouw is een gebouw dat de bodem raakt en een oppervlakte van minstens 50 m² heeft. Voordat een bouwactiviteit op zo'n locatie mag plaatsvinden, moet worden aangetoond dat er geen verontreiniging van het grondwater is. Paragraaf 6.2 gaat hier nader op in.

Art. 7.41 a(a)

De provinciale omgevingsverordening bevat regels om rekening te houden met de risico's van klimaatverandering bij ruimtelijke plannen. Dit omvat het anticiperen op wateroverlast, overstromingen, hitte, droogte en de effecten daarvan op bodemdaling. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen met twaalf of meer woningen moet toekomstbestendig bouwen worden overwogen. Dit houdt in dat er aandacht is voor klimaatrisico's, energiegebruik en -opwekking, het gebruik van circulaire of biobased materialen, het beperken van NOx- en CO₂-uitstoot, waterbesparing, biodiversiteit en het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. Deze maatregelen zijn bedoeld om de impact van klimaatverandering te minimaliseren en duurzame, veerkrachtige gemeenschappen te bevorderen. Paragraaf 6.11 gaat hier nader op in.

Art. 7.44 – Art. 7.45 regionale behoefte en ladder voor duurzame verstedelijking

De provinciale omgevingsverordening vereist dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast. Dit betekent dat in een ruimtelijk plan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling nodig is. Dit helpt om duurzame en goed onderbouwde stedelijke groei te bevorderen. Paragraaf 6.12 gaat hier nader op in.

Art. 7.45b Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

De provinciale omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijk plan voor stedelijke woningbouw moet zorgen voor een hoge woningdichtheid en een goede woon- en leefomgeving. Daarnaast moet het plan verschillende woningtypen mogelijk maken om diversiteit in de woningbouw te bevorderen. Hoofdstuk 6 gaat hier nader op in.

Artikel 7.45c bereikbaarheid

De provinciale omgevingsverordening vereist dat een ruimtelijk plan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de impact op de bereikbaarheid zorgvuldig overweegt. Paragraaf 6.15 gaat hier nader op in.

Artikel 7.45ca kansen voor biodiversiteit

De provinciale omgevingsverordening vereist dat een ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen rekening houdt met het bevorderen van de biodiversiteit. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden genomen om de biologische diversiteit in het gebied te ondersteunen en te vergroten. Paragraaf 6.16 gaat hier nader op in.

Artikel 7.47a/7.47b Wonen

De provinciale omgevingsverordening stelt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen met twaalf of meer woningen moeten voorzien in voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningbouw. Sociale huurwoningen moeten minimaal 25 jaar beschikbaar blijven en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Minstens 30% van de woningen moet sociale huur zijn, tenzij regionale afspraken anders bepalen. Daarnaast moet twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Het ruimtelijk plan moet motiveren hoe deze doelen worden bereikt en kan verwijzen naar regionale afspraken die door gedeputeerde staten zijn goedgekeurd. Deze regels bevorderen een diverse en betaalbare woningvoorraad. De te realiseren woningen zijn sociale sector woningen en komen in beheer van woningcorporatie 3B Wonen.

Artikel 7.79a/7.79b Hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelen

De provinciale omgevingsverordening bepaalt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met het behoud en de verbetering van deze netwerken. Dit betekent dat plannen voor nieuwe ontwikkelingen de bestaande fiets- en wandelroutes moeten respecteren en waar mogelijk verbeteren, om zo de toegankelijkheid en kwaliteit van deze routes te waarborgen. Paragraaf 6.15 gaat hier nader op in.

5.2.2 Provinciale voorbeschermingsregels

Er zijn geen relevante voorbeschermingsregels die door de provincie zijn gesteld, relevant voor deze ontwikkeling. De provinciale voorbeschermingsregels vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Juridische kaders gemeente

5.3.1 Verordeningen

De gemeente Lansingerland heeft in haar omgevingsplan de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (waterafvoer, erfgoed en geur) opgenomen. Dit betekent dat deze regels automatisch onderdeel zijn van het omgevingsplan. Aangezien deze motivering alleen betrekking heeft op de fysieke leefomgeving bestaat er geen noodzaak om de voorgenomen activiteiten te toetsen aan andere verordeningen.

5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen in Lansingerland moet voldoen aan juridische kaders op verschillende niveaus. De omgevingsvergunning voor een BOPA richt zich op de fysieke leefomgeving en activiteiten die hierop van invloed zijn. Instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn van toepassing. De noodzaak om statushouders en Oekraïense vluchtelingen te huisvesten wordt gezien als een zwaarwegend algemeen belang, wat zwaarder weegt dan het behoud van het gebied als glastuinbouwgebied. Alternatieve locaties zijn onderzocht, maar bleken niet geschikt. Daarom kan de ontwikkeling van flexwoningen in de Noordpolder gerechtvaardigd worden.

6 Omgevingsaspecten

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

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

6.1 M.e.r.-beoordeling

6.1.1 Kaders

Juridische kaders

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit 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.

Of sprake is van een kaderstellend project voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit.

6.1.2 Toetsing

Uit Hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit volgt dat voor activiteiten die belangrijke nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben, er een procedure in het kader van de milieueffectrapportage (mer) moet worden doorlopen. Zo kan het milieubelang volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in één lijst zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. Er is sprake van een mer-beoordelingsplicht voor de ontwikkeling van LOO2.

De grondslag daarvoor ligt in bijlage V bij het Omgevingsbesluit, onderdeel J11: Stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij geldt dat voor aanleg, wijziging of uitbreiding hiervan de mer-beoordelingsplicht geldt (kolom 3). Kolom 2 stelt dat voor dit geval geen m.e.r.-plicht van toepassing is.

Zodra een project volgens Bijlage V mer-beoordelingsplichtig is dan dient een m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden om te onderzoeken of belangrijke nadele milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hierbij moet getoetst worden aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectrapportage met de volgende drie criteria:

1. Kenmerken van de activiteit
2. Plaats van de activiteit
3. Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de mer-beoordeling zoals opgenomen in bijlage 1 en de diverse omgevingsonderzoeken zoals verwerkt in deze ruimtelijke motivering, wordt geconcludeerd dat het milieubelang van de tijdelijke woningen in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur. Tevens is van belang dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een maximale periode van 15 jaar.

6.1.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

6.2 Bodem

6.2.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Besluit activiteiten leefomgeving

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Toetsing

Op de locatie LOO2 is in september en oktober 2024 door ABO-Milieuconsult B.V. een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als Gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummers 1581, 8004, 8005, 6070, 6069 en 8252 (allen gedeeltelijk). Op de locatie zijn drie gedempte watergangen, tien (voormalige) greppels en vier (voormalige) landbouwdammen aanwezig. Het onderzoek had tot doel inzicht te verkrijgen in de algemene (actuele) kwaliteit van de bodem c.q. de aard en concentraties aan milieubelastende stoffen die in de grond en het grondwater voorkomen. Op basis hiervan is nagegaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het bouwen op een bodemgevoelige locatie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 55 boringen verricht. Van deze boringen zijn boringen 01 t/m 04 afgewerkt met een peilbuis (filterstellingen 1,5 – 2,5 en 1,3 – 2,3 m-mv). De grondwaterstand bevond zich gemiddeld op 0,54 m-mv (d.d. 4 oktober 2024). De locatie kan op basis van het vooronderzoek als (grootschalig) onverdacht worden beschouwd.

6.2.3 Conclusie

Gehele terrein

Op het gehele terrein zijn geen bodemvreemde materialen gevonden. De bovengrond bij de toegangspaden is schoon, maar bij het centrale terrein licht verontreinigd met molybdeen en lood. De ondergrond is schoon, terwijl het grondwater bij de toegangspaden schoon is en bij het centrale terrein licht tot sterk verontreinigd.

Op het gehele terrein zijn de gemeten gehalten van de onderzochte parameters maximaal licht verhoogd, wat geen aanleiding geeft voor nader bodemonderzoek. In het grondwater bij peilbuis 04 is de signaleringswaarde voor nikkel overschreden bij de eerste bemonstering (d.d. 4 oktober 2024). Er zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen aangetroffen, maar de verhoogde nikkelwaarden kunnen mogelijk een belemmering vormen voor het indienen van een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Bij de herbemonstering van peilbuis 04 (d.d. 10 december 2024) is de signaleringswaarde overschrijding niet nogmaals aangetroffen en is het bemonsterde grondwater licht verontreinigd met nikkel. Vermoedelijk zijn bij de eerste keer bemonstering

gronddeeltjes meegekomen waardoor een verhoogde waarde is aangetoond. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

(Voormalige) landbouwdammen

Bij de voormalige landbouwdammen zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen gevonden. De bovengrond is licht verontreinigd met molybdeen en soms lood.

Bij de voormalige landbouwdammen zijn de gemeten gehalten van de onderzochte parameters maximaal licht verhoogd, wat geen nader bodemonderzoek vereist. Er zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen gevonden. De vastgestelde grondkwaliteit vormt, met betrekking tot de (voormalige) landbouwdammen, geen belemmering voor het indienen van een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

(Voormalige) afwateringsgreppels

In de voormalige afwateringsgreppels is bij één greppel kolengruis en baksteen in de ondergrond gevonden, wat leidde tot matige verontreiniging met PAK en zink en lichte verontreiniging met zware metalen. De overige greppels zijn schoon.

In de ondergrond bij boring G07 zijn matig verhoogde gehalten aan zink en PAK gevonden, vermoedelijk door bijmengingen met kolengruis en baksteen. Deze verontreiniging is niet verticaal afgeperkt en beperkt zich vermoedelijk tot de greppel. De overige greppels vertonen geen tot maximaal licht verhoogde gehalten. Aanvullend onderzoek ter plaatse van boring G07 wordt door de DCMR niet noodzakelijk geacht.

Gedempte watergangen

Bij de gedempte watergangen zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen gevonden. De ondergrond bij de gedempte watergang op het centrale terrein is licht verontreinigd met molybdeen, terwijl de ondergrond bij de twee gedempte watergangen bij het zuidelijke toegangspad schoon is.

Bij de gedempte watergangen zijn de gemeten gehalten van de onderzochte parameters maximaal licht verhoogd, wat geen nader bodemonderzoek vereist. Er zijn geen bodemvreemde of asbestverdachte materialen gevonden. De vastgestelde grondkwaliteit vormt, met betrekking tot de gedempte watergangen, geen belemmering voor het indienen van een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

Bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het planvoornemen.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

6.3.1 Kaders

Beleidskaders

Lokaal beleid

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

Nota Cultuurhistorie Plus

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

Juridische kaders

Omgevingswet

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

Provinciale omgevingsverordening

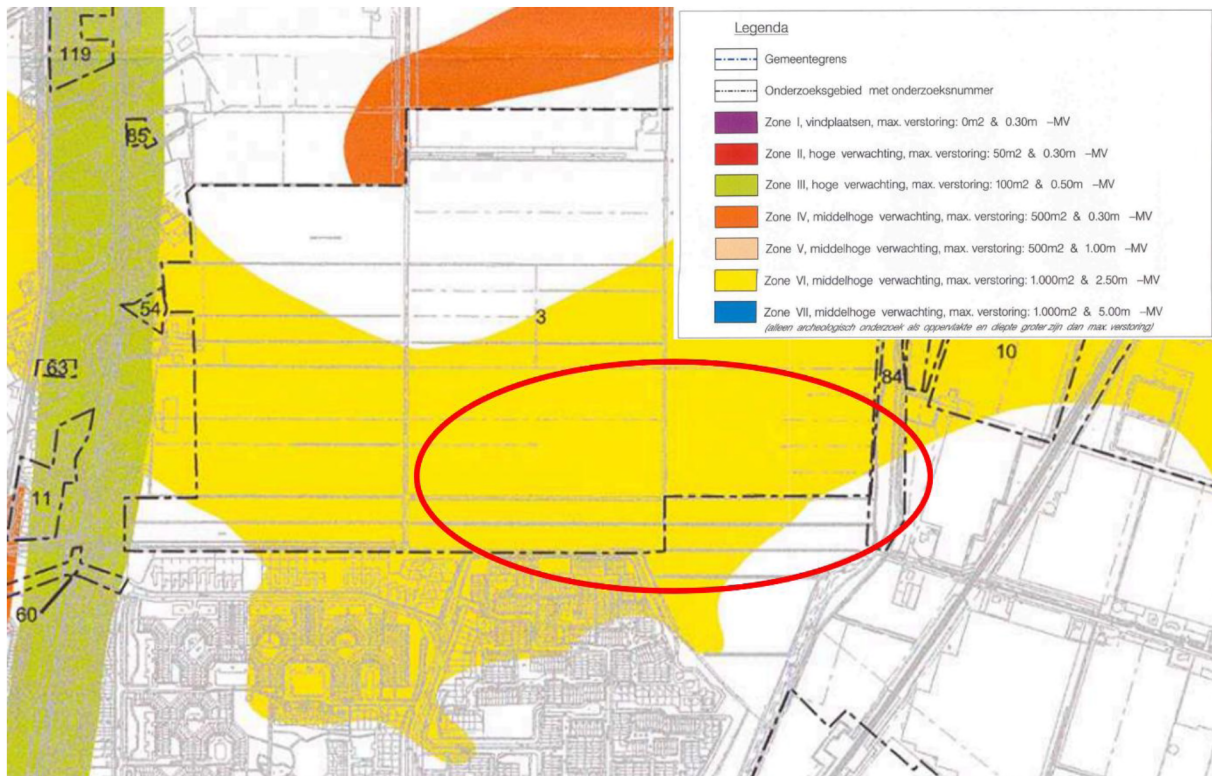
In § 7.3.18 over archeologie worden gebieden met bekende archeologische waarde aangewezen en beschermd. Omgevingsplannen moeten regels bevatten om deze waardevolle gebieden te beschermen, zoals een verbod op grondbewerking van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld, tenzij archeologisch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

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

6.3.2 Toetsing

Archeologie

In Figuur 9 is te zien dat binnen het plangebied zone VI geldt met een middelhoge verwachtingswaarde waarbij de versterking niet meer dan 1.000 m² mag bedragen en de werkzaamheden niet dieper dan 2,50 m onder het maaiveld mogen reiken.



Figuur 9: Archeologische verwachtingskaart met de globale ligging van het plangebied Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Voor de zone VI geldt dat bijbehorende verstoringen met betrekking tot oppervlakte en diepte niet mogen worden overschreden. Worden oppervlakte en diepte wel overschreden, dan dient ook hier een archeologisch beoordeling en mogelijk (voor)onderzoek plaats te vinden om te beoordelen of de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. De aanwezige archeologische (verwachtings)waarden zijn op zowel de planverbeelding als in de planregels opgenomen ter bescherming van deze aanwezige waarden als dubbelbestemmingen Archeologie – Waarde 3 in het voormalige bestemmingsplan 'Noordpolder 2013' en Archeologie – Waarde 6 in 'Berkel I'. Er worden geen bouwwerkzaamheden voorzien die dieper gaan dan 2,50 m beneden het maaiveld en een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m². Heiwerkzaamheden worden namelijk uitgezonderd van het verbod. Derhalve is er geen strijdigheid met deze regels ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. Het aspect archeologie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit planvoornemen.

Cultuurhistorie

Net ten oosten van het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarde: de watergang/landscheiding is gewaardeerd als een hoge waarde. Deze waarden worden met het voorgenomen initiatief niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van het planvoornemen.

Molenbiotop

Een bijzondere molenbiotop houdt in dat, indien er ontwikkelingen plaatsvinden binnen een afstand van 400 meter van de molen, de molen en molenbiotop op een goede manier ruimtelijk ingepast dienen te worden. Niet alleen de windvang en het zicht, maar ook de landschappelijke context, de functionele status en de maatschappelijke status zijn aspecten om mee te wegen.

De provincie Zuid-Holland bewaakt de vrije windvang van de molens, zodat niet alleen de wieken blijven draaien maar ook het mechanisme in de molens. De belangrijkste regels over molenbiotopen uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening staan in artikel 7.72:

Rondom een traditionele molen geldt een beschermingszone met een straal van 400 meter. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag niet worden gebouwd of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Daarnaast zijn er diverse beperkingen voor bebouwing en beplanting binnen een straal van 100 tot 400 meter.

De molen van de Bleiswijkse Droogmakerij is op ruim 5 kilometer afstand van de projectlocatie de meest dichtstbijzijnde molen. Deze molen is het meest complete restant van een hellend schepradmolen in Nederland en in 1975 op de Rijksmonumentenlijst geplaatst. Gezien de grote afstand tot deze molen, vormt de molenbiotoop geen belemmering voor de haalbaarheid van het planvoornemen.

6.3.3 Conclusie

Op basis van de juridische kaders en de specifieke omstandigheden van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het planvoornemen. Zowel de archeologische waarden als de cultuurhistorische elementen worden niet aangetast door het voorgenomen initiatief.

6.4 Duurzaamheid

6.4.1 Kaders

De Nederlandse overheid sluit zich aan bij de Europese doelstelling om de CO₂-uitstoot in 2020 met 20% te verminderen ten opzichte van 1990. Daarnaast moet in 2020 14% van het totale energieverbruik afkomstig zijn van duurzame energiebronnen. Gebouwen verbruiken 30% van de totale energie in Nederland en hebben een groot potentieel voor energiebesparing, wat bijdraagt aan het behalen van deze doelen, ook op de lange termijn.

Nederland in 2050 zonder aardgas

Op 7 december 2016 publiceerde minister Kamp de energieagenda, die het beleid na 2023 schetst en moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze samenleving, waarbij huizen en kantoren worden verwarmd met duurzame energiebronnen en koken volledig elektrisch zal gebeuren.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid bevordert duurzaam bouwen, vooral op het gebied van energie. Sinds 1995 stelt het Bouwbesluit eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen. Tot 31 december 2020 werd de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), met als doel een EPC van 0,0, wat betekent dat een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), die de EPC vervangen.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Sinds 2013 is het verplicht om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen een berekening van de milieuprestatie van een gebouw aan te leveren. Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen groter dan 100 m².

Lokaal beleid

Lansingerland Duurzaam

De duurzame uitgangspunten van de gemeente Lansingerland voor gebiedsontwikkelingen zijn gebaseerd op drie hoofdthema's: energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. De

gemeente streeft naar een toekomstbestendige leefomgeving door in te zetten op CO₂-neutraliteit, hergebruik van grondstoffen en aanpassing aan klimaatveranderingen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen duurzaam worden ontworpen, met aandacht voor energie-efficiëntie, gebruik van duurzame materialen en het creëren van klimaatbestendige infrastructuren.

6.4.2 Toetsing

In het plan is er aandacht voor klimaatrisico's, energiegebruik en -opwekking, het gebruik van circulaire of biobased materialen, het beperken van NO_x- en CO₂-uitstoot en biodiversiteit. Bij het ontwerpen van de woningen wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Er wordt gebruik gemaakt van een circulaire bouwmethode, wat de milieu-impact vermindert. De nieuwe flexwoningen zijn gasloos en genereren alleen NO_x- en NH₃-emissies door verkeersaantrekkende werking. De insteek van het ontwerp is, ondanks de tijdelijkheid, permanent gebruik. Dit komt erop neer dat er een hoge standaard wordt toegepast in het materiaalgebruik en ontwerp.

Daarnaast is er veel ruimte voor groen in het plangebied, met diverse beplanting en groene randen. Om watercompensatie te realiseren, worden secundaire watergangen verbreed en komt er meer water in het gebied, wat helpt om hittestress tegen te gaan.

6.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het Rijk als de gemeente Lansingerland. De toepassing van duurzame bouwmethoden, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en de integratie van groenvoorzieningen zorgen voor een aanvaardbare situatie op het gebied van duurzaamheid. Hiermee wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kaders

Beleidskaders

Provinciaal beleid

Vanuit de provincie Zuid-Holland geldt de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Op grond van de provinciale verordening gelden aanvullende eisen voor externe veiligheid. Specifiek voor het onderdeelgroepsrisico (artikel 7.18).

Groepsrisicobenadering

De provincie Zuid-Holland streeft ernaar om de groepsrisico's van de aanwezige risicovolle activiteiten zo laag mogelijk te houden om te voorkomen dat er verhoogde groepsrisico's ontstaan. Een verhoogd groepsrisico is een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt. De provincie vraagt om te bepalen of een ontwikkeling nabij of als gevolg van een risicovolle activiteit leidt tot een verhoogd groepsrisico. Aangevoerd moet worden dat gestreefd is om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken. De provincie heeft een handreiking met stappenplan opgesteld. Het stappenplan helpt bij het bepalen van de methodiek om het groepsrisico af te wegen. In sommige gevallen dient een kwantitatieve (berekening) beoordeling uitgevoerd te worden, in andere gevallen kan worden volstaan met een kwalitatieve beschouwing.

Lokaal beleid

In het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Lansingerland worden in artikel 22.36 binnenplanse vergunningvrije activiteiten genoemd. Deze activiteiten worden in artikel 22.39 ingeperkt vanwege externe veiligheid. Dit heeft geen invloed op het planvoornemen.

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

De risicobenadering van externe veiligheid gaat uit van twee sporen: het beschermen van individuen (plaatsgebonden risico of PR) en het beschermen van groepen (groepsrisico of GR). Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep mensen als deze, zowel beschermd als onbeschermd, op een plaats bevinden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico – aandachtsgebieden

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

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

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

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

het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt wordt. Voor legaal aanwezige activiteiten, gebouwen en locaties hebben de aandachtsgebieden geen gevolgen.

De gemeente kan voor (een deel van) brand- en explosieaandachtsgebieden in het omgevingsplan een voorschriftengebied aanwijzen (5.14 Bkl). Het is dus ook mogelijk om geen of een kleiner voorschriftengebied aan te wijzen. Als op een locatie zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten is het aanwijzen van een voorschriftengebied verplicht.

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

Provinciale omgevingsverordening

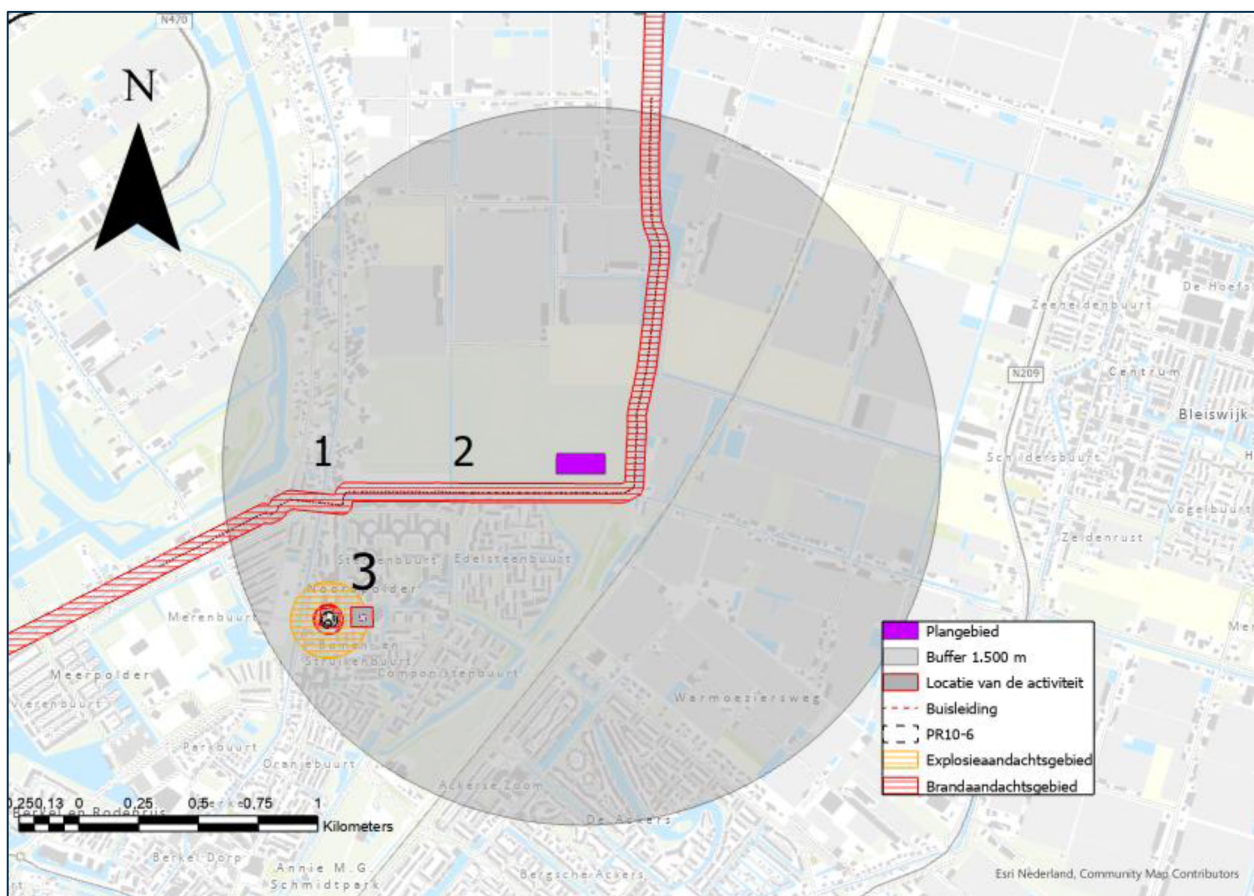
Paragraaf 7.3.2. van de provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels over het waarborgen van de veiligheid. Deze instructieregels gaan over het opnemen en waarborgen van risicogebieden en groepsrisico's. Het gaat om de volgende instructies;

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

6.5.2 Toetsing

Door Haskoning is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 4 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. Het planvoornemen betreft de realisatie van flexwoningen. Hiermee maakt het planvoornemen kwetsbare gebouwen mogelijk conform Bijlage VI Bkl. Dit betekent dat het planvoornemen relevant is in het kader van externe veiligheid. De externe veiligheidsrisico's vanuit de omgeving op het planvoornemen moeten worden beschouwd. Het voornemen maakt geen risicovolle activiteit conform Bkl, Bijlage VII mogelijk.

Op basis van de Atlas leefomgeving is onderzocht welke risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Figuur 10 geeft de ligging van de risicovolle activiteiten binnen een straal van 1.500 meter van het plangebied weer. Als de afstand tot het plangebied groter is dan het grootste aandachtsgebied én de PR10-6 per jaar contour, dan vormt de risicovolle activiteit geen belemmering op het planvoornemen. Deze beoordeling is opgenomen in tabel 1.



Figuur 10 Ligging risicovolle activiteiten ten opzichte van het projectgebied

Tabel 1 Beoordeling risicovolle activiteiten

Risicovolle activiteit			Toetsingscriteria				Toetsing	
NR	Activiteit	Wetgeving	PR10 ^a /jaar contour	BAG	EAG	GAG	Afstand tot plangebied	Relevant?
1	Defensie-pijpleiding met kerosine (DPO-208)	Bkl bijlage VII, D2	0 meter	40 m	nvt	Nvt	90 m	Nee
2	Defensie-pijpleiding met kerosine (DPO.BLG-02)	Bkl bijlage VII, D2	0 meter	40 m	Nvt	Nvt	90 m	Nee
3	LPG-tankstation: GS van den IJssel Wilgenlaan	Bkl bijlage VII, A1a	Tankzuil: 15 m	60 m	160 m	nvt	1200 m	Nee
			Opslagtank: 25 m					
			Vulpunt: 35 m					

Op basis van de voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat er geen relevante risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied zijn en dat het plangebied niet binnen aandachtsgebieden valt. Hierdoor is de verplichting tot verantwoording van het groepsrisico vanuit de Zuid-Hollandse

Omgevingsverordening niet van toepassing. Daarmee voldoet de situatie aan de wettelijke kaders voor externe veiligheid.

6.5.3 Conclusie

Het planvoornemen maakt flexwoningen mogelijk aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Onderdeel hiervan vormt een onderzoek naar het milieuaspect externe veiligheid. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

1. Het planvoornemen maakt geen risicovolle activiteit mogelijk;
2. De gebouwen binnen het planvoornemen zijn te beschouwen als kwetsbare gebouwen;
3. Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden en/of PR10-6 per jaar contouren van omliggende risicovolle activiteiten;
4. De situatie voldoet aan de wettelijke kaders voor externe veiligheid;
5. Ten behoeve van de BOPA-aanvraag hoeft geen verdere beschouwing plaats te vinden betreffende het al dan niet aanwijzen van voorschriftengebieden.

Op basis van de analyse en de geldende beleidskaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van externe veiligheid. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien er geen risicovolle activiteiten mogelijk worden gemaakt en de situatie voldoet aan de wettelijke kaders voor externe veiligheid.

6.6 Geluid door activiteiten

6.6.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Geluid door andere dan specifieke activiteiten

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

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

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

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

hogere waarde een mogelijkheid als sprake is van een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op basis waarvan reeds een hogere waarde gold.

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

6.6.2 Toetsing

De voorgenomen activiteit voorziet in het realiseren van geluidgevoelige gebouwen in de Noordpolder van Lansingerland. Deze activiteit produceert geen geluid waardoor er automatisch een aanvaardbare situatie is voorzien voor geluidgevoelig gebouwen in de omgeving.

6.6.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbare geluidsituatie voor geluidgevoelige gebouwen in de omgeving van de projectlocatie.

6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

6.7.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl stelt instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 5.1.4.2a). Daarmee schrijft het Bkl voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid binnen een geluidaanachtsgebied 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 geluidaanachtsgebied. 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.

6.7.2 Toetsing

Haskoning heeft in januari 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidniveaus van geluidbronnen op de nieuwbouw inzichtelijk zijn gemaakt en beoordeeld. De rapportage is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Het plangebied is gelegen nabij meerdere geluidbronnen. Voor het bouwplan zijn de volgende geluidbronsorten relevant:

- Gemeentewegen: nieuw te realiseren ontsluiting op de Roelof Kromkampweg en de Hendrik Driessenweg en de HOV-lijn RNET 170.
- Hoofdspoorwegen: HSL-Zuid.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma GeoMilieu versie 2024.1. Dit rekenprogramma voldoet aan de Standaardrekenmethode, zoals beschreven in bijlage IVe en IVf van de Omgevingsregeling. Hierin zijn de factoren voorgeschreven waarmee rekening dient te worden gehouden, zoals bijvoorbeeld samenstelling van het verkeer, afstandsreducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, hoogteligging.

Gemeentewegen

De hoeveelheid wegverkeer wordt uitgedrukt als 'weekdajaargemiddelde': het aantal motorvoertuigen dat op een gemiddelde weekdag van de weg gebruik maakt. Om de waarde van het geluid (in L_{den}) te kunnen berekenen, wordt dit aantal voertuigen verdeeld over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt onderscheid gemaakt tussen lichte, middelzware en zware motorvoertuigen.

De gemeentelijke wegen ter hoogte van het plan hebben een vastgestelde etmaalintensiteit van <1000 motorvoertuigen. Op basis van deze intensiteit is het binnen het wettelijk kader niet verplicht een geluidsonderzoek te doen voor wegverkeerslawaai binnen het huidige plan. Op de wegen buiten het plangebied is geen sprake van indirecte effecten (zie bijlage 5).

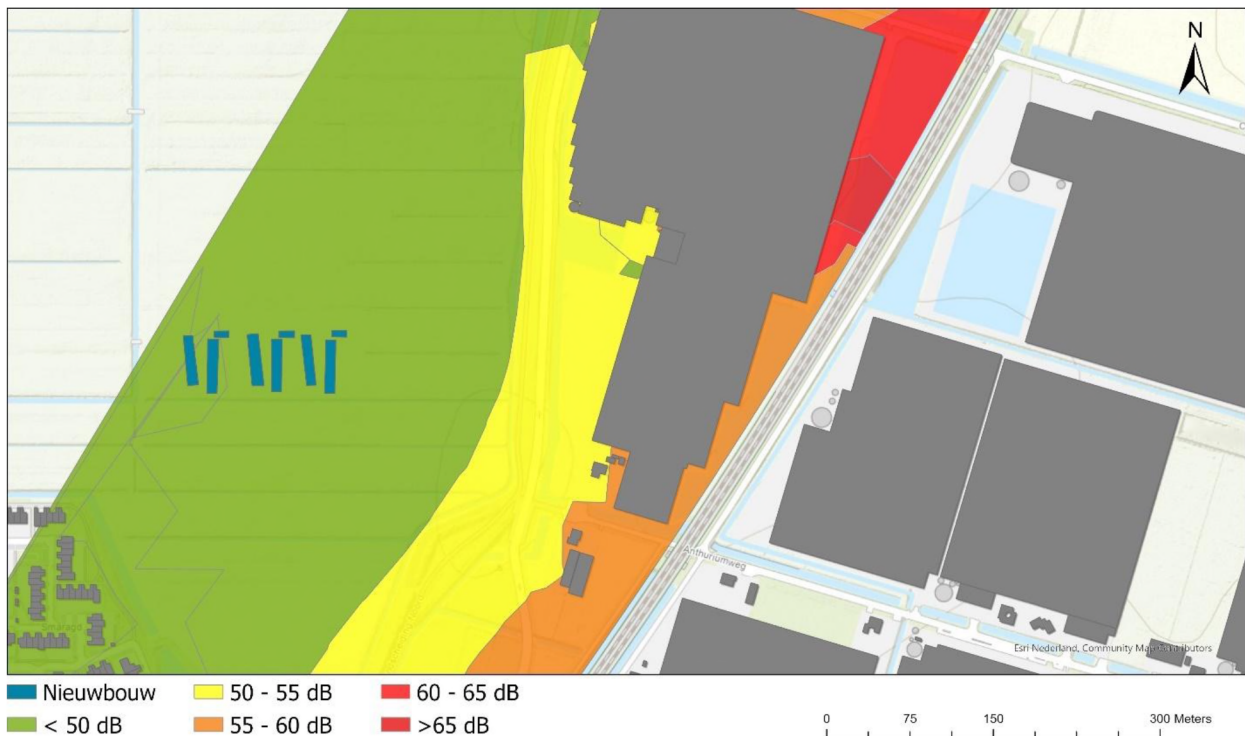
Ook bevindt zich op ca. 185 meter een gemeentelijke HOV-lijn (RNET 170) waarbij volgens dienstregeling een intensiteit van 6 bussen per uur kan worden gehanteerd. Met een dergelijke intensiteit is het wederom niet verplicht een geluidsonderzoek te doen uit te voeren voor deze HOV-lijn. Indicatief is nagegaan dat op ca. 5-10 meter van de buslijn de berekende geluidbelasting al onder de standaardwaarde (zie bijlage 5) ligt.

Concluderend zullen gemeentewegen evenals de HOV-lijn niet worden meegenomen in het geluidonderzoek voor het huidige plan.

Hoofdspoorweg

Het plan ligt buiten het aandachtsgebied van de HSL-zuid en er is geen verplichting om de geluidbelastingen op de gevels van de gebouwen inzichtelijk te maken. Wel zijn de geluidbelastingen langs het spoor als contouren berekend. Hiervoor zijn de brongegevens van de hoofdspoorweg gehanteerd uit het geluidregister, beschikbaar gesteld in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). De gegevens kunnen worden ingezien via de volgende link: [Geluidregister | CVGG](#).

In onderstaande figuur zijn de rekenresultaten van de hoofdspoorweg op kaart weergegeven.



Figuur 11 Overzicht maximale overschrijdingen standaardwaarde en grenswaarde

Ten gevolge van de hoofdspoorweg wordt de standaardwaarde van 55 dB niet overschreden ter hoogte van het plan. Een onderzoek naar maatregelen is niet van toepassing. De wet stelt voor deze bronsoort geen aanvullende eisen ten aanzien van het nieuwbouwplan.

6.7.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de wettelijke standaardwaarden voor geluid vanwege de gemeentelijke wegen en de hoofdspoorweg. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van Geluid. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Geur

6.8.1 Kaders

Beleidskaders

Provinciaal beleid

Het geurhinderbeleid van de provincie Zuid-Holland is gericht op het beperken van geurhinder en het beschermen van de leefomgeving. Dit beleid is vastgelegd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en omvat de volgende kernpunten:

1. Het beleid stelt wat als een aanvaardbaar niveau van geurhinder wordt beschouwd en welke methoden en middelen worden gebruikt om dit vast te stellen;
2. Het geurhinderbeleid wordt toegepast bij de vergunningverlening en handhaving van milieuwetgeving. Dit betekent dat bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken, aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen om een vergunning te krijgen;
3. Voor het kerngebied Rijnmond is er een speciale aanpak vanwege de hoge concentratie van industrieën die geurhinder kunnen veroorzaken. Hier worden strengere maatregelen genomen om geurhinder te beperken.

Voor de gemeente Lansingerland betekent dit beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen en vergunningaanvragen rekening moet worden gehouden met de provinciale regels voor geurhinder.

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

6.8.2 Toetsing

In de ruime omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen zuiveringstechnische werken (rwzi's), dierenverblijven en andere agrarische activiteiten (naast glastuinbouw). Er zijn geen geurveroorzakende activiteiten die emissies veroorzaken op de geurgevoelige gebouwen op de projectlocatie. In het omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk deel) van de gemeente Lansingerland zijn zijn geen aanvullende of afwijkende eisen van het Bal in de vorm van (maatwerk)regels opgenomen waaraan getoetst kan worden.

6.8.3 Conclusie

Op basis van het geurhinderbeleid van de provincie Zuid-Holland en de juridische kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van geur. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien er geen geurveroorzakende activiteiten zijn die emissies veroorzaken op de geurgevoelige gebouwen op de projectlocatie.

6.9 Gezondheid

6.9.1 Kaders

Beleidskaders

Nationaal beleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benadrukt het belang van een gezonde leefomgeving en integreert gezondheid als een van de vier prioriteiten. De visie richt zich op het creëren van sterke en gezonde steden en regio's door de relatie tussen milieu en gezondheid te verbeteren. Dit omvat het verminderen van overlast door stank, geluid en vervuilde lucht, en het bevorderen van een gezonde leefstijl door voldoende ruimte te bieden voor bewegen, fietsen en wandelen.

Daarnaast wordt in de NOVI een versterkte samenwerking tussen het fysieke en sociale domein benadrukt. Dit betekent dat gezondheidsbevordering met voorrang wordt toegepast in wijken en buurten met gezondheidsachterstanden. Het doel is om de leefomgeving zo in te richten dat gezond leven gemakkelijk en aantrekkelijk wordt voor alle inwoners.

Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024

Vanuit het Rijk is er een nota gezondheidsbeleid 2020-2024 opgesteld. Hierin worden de prioriteiten op het gebied van de publieke gezondheid gegeven voor vier jaar, en wordt er sturing gegeven aan het lokale gezondheidsbeleid van gemeenten. In de visie wordt ingezet op meerdere aspecten:

1. Gezondheid in de fysieke en sociale leefomgeving:
 - Gezondheid is een vast onderdeel van de belangenafweging in ruimtelijk beleid. Handelingsperspectief om dit voor elkaar te krijgen, zit vooral in de omgevingswet;
 - Bij landelijke en decentrale beleidsontwikkeling is er meer verbinding tussen het fysieke en het sociale beleidsdomein. Hierbij is participatie een belangrijk onderdeel binnen het maken van keuzes in nieuwe ontwikkelingen;
2. Gezondheidsachterstanden verkleinen:
 - Gezondheidsbevordering via de leefomgeving wordt met voorrang toegepast in wijken en buurten met gezondheidsachterstanden. Een leefomgeving wordt geambieerd die een gezonde leefstijl mogelijk en gemakkelijk maakt. Handelingsperspectief om dit voor elkaar te krijgen, zit vooral in het Nationale preventieakkoord;
3. Druk op het dagelijks leven bij jeugd en jongvolwassenen:

- Mentale gezondheidsvaardigheden worden gestimuleerd en de fysieke en sociale leefomgeving mentale gezondheid wordt bevorderd. Dit wil men mogelijk maken door meer in te zetten op preventie. Hiervoor is nog geen specifiek handelingsperspectief omschreven;
4. Vitaal ouder worden:
- alle gemeenten voorzien in een leefomgeving die ouderen verleidt tot een gezonde leefstijl. Hierbij speelt de fysieke leefomgeving een grote rol, de Omgevingswet, de Wpg, het Nationaal Preventieakkoord en het Sportakkoord bieden de benodigde handelingsperspectieven.

Juridische 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 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. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. 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 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.

6.9.2 Toetsing

Preventieve gezondheid

Het bevorderen van preventieve gezondheid richt zich op het creëren van een gezonde leefomgeving. Dit omvat voldoende groenvoorzieningen, veilige wandel- en fietspaden, en faciliteiten die een actieve levensstijl ondersteunen. Het doel is om gezondheidsproblemen te voorkomen en de algehele welzijn van de bewoners te verbeteren. Er wordt een groenzone gecreëerd met talrijke bomen tussen de beoogde ontwikkeling en de Edelsteenbuurt in. Er is sprake van ontsluiting voor fietsers en voetgangers richting het zuiden naar de bestaande woningbouw in de Edelsteenbuurt en richting Landscheiding Noord. Deze fiets- en voetgangersverbinding maakt gebruik van de fietsroute naar Bleiswijk aantrekkelijk. De locatie wordt vanuit het noorden ontsloten voor autoverkeer, wat de Edelsteenbuurt ontlast en inspeelt op preventieve gezondheid voor de huidige bewoners.

Spuitzones

Spuitzones zijn gebieden rondom agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Bij gebiedsontwikkeling moet rekening worden gehouden met een minimale afstand tussen deze percelen en gevoelige functies zoals woningen. Dit om blootstelling aan schadelijke stoffen te minimaliseren en een gezond leefklimaat te waarborgen. De agrarische percelen in de Noordpolder worden niet gebruikt voor gewasteelt.

Conform de Horti Science Visie dient de glastuinbouw waterverontreiniging door gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen terug te dringen. In 2027 dienen de emissies vanuit de glastuinbouw teruggebracht te zijn tot bijna nul. Naar verwachting hebben spuitzones geen invloed op de gezondheid van toekomstige bewoners in LOO2.

Hittestress

Hittestress ontstaat door langdurige blootstelling aan hoge temperaturen en kan leiden tot gezondheidsproblemen zoals uitdroging en hitteberoerte. Bij gebiedsontwikkeling is het essentieel om maatregelen te nemen die hittestress verminderen, zoals het aanleggen van groenvoorzieningen, waterpartijen en schaduwrijke plekken. LOO2 voorziet in voldoende groenvoorzieningen, waterpartijen en schaduwrijke plekken door de aanplant van bomen en beplanting.

6.9.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voldoet aan de gezondheidsdoelstellingen zoals gesteld in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024. De ontwikkeling richt zich op het bevorderen van preventieve gezondheid door het creëren van een gezonde leefomgeving met voldoende groenvoorzieningen, veilige wandel- en fietspaden, en faciliteiten die een actieve levensstijl ondersteunen. Daarnaast wordt rekening gehouden met spuitzones, hittestress en andere gezondheidsrisico's. Hierdoor wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wat resulteert in een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema gezondheid.

6.10 Kabels en leidingen

6.10.1 Kaders

Juridische kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

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

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);

- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).³

Provinciale omgevingsverordening

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

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

6.10.2 Toetsing

Op een afstand van 90 meter ten zuiden van de projectlocatie is een planologisch relevante Defensiepijpleiding met vervoer van kerosine gelegen. In het omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk deel) van de gemeente Lansingerland heeft deze leiding een diameter van ten hoogste 12,75 inch en een druk van ten hoogste 80 bar met de bestemming '*Leiding – Brandstof*'.

Deze leiding heeft een brandaandachtsgebied van 40 meter. Binnen een aandachtsgebied moet rekening worden gehouden met het groepsrisico (5.15 Bkl). Aan de instructieregel wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten. De gemeente heeft geen voorschriftengebieden aangewezen (5.14 Bkl) voor brandaandachtsgebieden in het omgevingsplan

De leiding ligt op 90 meter afstand van de projectlocatie, gemeten vanaf de hartlijn. Hiermee ligt de projectlocatie op voldoende afstand van het brandaandachtsgebied en wordt voldaan aan de instructieregel.

³ 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.

Tabel 2 Beoordeling risicovolle activiteiten

Risicovolle activiteit			Toetsingscriteria				Toetsing	
NR	Activiteit	Wetgeving	PR10 ^a /jaar contour	BAG	EAG	GAG	Afstand tot plangebied	Relevant?
1	Defensie-pijpleiding met kerosine (DPO-208)	Bkl bijlage VII, D2	0 meter	40 m	nvt	Nvt	90 m	Nee
2	Defensie-pijpleiding met kerosine (DPO.BLG-02)	Bkl bijlage VII, D2	0 meter	40 m	Nvt	Nvt	90 m	Nee
3	LPG-tankstation: GS van den Ijssel Wilgenlaan	Bkl bijlage VII, A1a	Tankzuil: 15 m	60 m	160 m	nvt	1200 m	Nee
			Opslagtank: 25 m					
			Vulpunt: 35 m					

6.10.3 Conclusie

Op basis van de juridische kaders en de toetsing kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van kabels en leidingen. planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien de projectlocatie op voldoende afstand ligt van het brandaandachtsgebied en voldoet aan de instructieregels.

6.11 Klimaatadaptatie

6.11.1 Kaders

Beleidskaders

Klimaatadaptief Bouwen

Het Nederlandse klimaat verandert, wat aanzienlijke gevolgen heeft voor de samenleving. Om de delta waarin we leven aan te passen aan deze veranderingen, heeft de provincie Zuid-Holland samen met diverse partijen het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland' opgericht. Dit initiatief richt zich op het verminderen van wateroverlast, hittestress, langdurige droogte en bodemdaling, terwijl het de biodiversiteit bevordert in vergelijking met de oude situatie. Voorbeelden van klimaatadaptieve bouwmethoden zijn het integreren van natuur in bouwprojecten, het verminderen van verharding, het aanleggen van meer groen in openbare ruimtes en tuinen, het plaatsen van zonwering, het opslaan van regenwater en het verhogen van trottoirs.

Juridische kaders

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

- de risico's van klimaatverandering;
- de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;

- de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen.

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

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

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

6.11.2 Toetsing

Toekomstbestendig bouwen en energie

De gemeente streeft naar een toekomstbestendige leefomgeving door in te zetten op CO₂-neutraliteit, hergebruik van grondstoffen en aanpassing aan klimaatveranderingen. LOO2 wordt duurzaam ontworpen, met aandacht voor energie-efficiëntie en gebruik van duurzame materialen.

Overstromingsrisico's, wateroverlast en droogte

Door de toename van hevige regenval en grotere hoeveelheden neerslag als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Daarom is het essentieel om voldoende ruimte voor waterberging te creëren, vooral in Nederland. Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de impact op de waterhuishouding. Verharding van oppervlakken leidt tot snellere afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. Om voldoende waterberging te garanderen, hanteren waterschappen compensatienormen voor extra verharding.

Naast de kwantitatieve aspecten moet ook aandacht worden besteed aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem bij ruimtelijke plannen. Hiervoor is de Watertoets ontwikkeld, die in paragraaf 6.22 verder wordt besproken.

6.11.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voldoet aan de klimaatadaptatiedoelstellingen. De ontwikkeling richt zich op het voorkomen van wateroverlast en hittestress en bevordering van de biodiversiteit. Door duurzame bouwmethoden en aandacht voor energie-efficiëntie en waterberging wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige leefomgeving. Hierdoor wordt een aanvaardbare situatie gecreëerd ten aanzien van klimaatadaptatie en wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 (hierna: de Ladder).

In artikel 5.129g van het Bkl wordt met betrekking tot de Ladder aangegeven dat het artikel van toepassing is op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een

bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandels-voorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Voor zover een omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor de BOPA) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- 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.

Als een ontwikkeling voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.8 staan de provinciale instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen. In artikel 7.44 uit deze paragraaf wordt voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor de BOPA, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren, rekening houdt met de regionale afgestemde behoefte aan de ontwikkeling.

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

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

6.12.2 Toetsing

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden, het waarborgen van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De laddertoets geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt onder meer af van de vraag of sprake is van nieuw ruimtebeslag. De beoogde ontwikkeling van flexwoningen wordt gelet op de nieuwe functie (126 nieuwe woningen) én gelet op de omvang (ca. 2 hectare) op een nu onbebouwd terrein, gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de eerste plaats is van belang of sprake is van een behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Lansingerland heeft, net als andere gemeenten, de plicht om Oekraïense vluchtelingen een veilige plekken in Nederland te bieden. Vanuit de regio Rotterdam-Rijnmond heeft Lansingerland een opgave om 266 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen te realiseren. Momenteel is sprake van circa 130 opvangplekken voor Oekraïners in de gemeente Lansingerland. Ook moet de gemeente Lansingerland voldoen aan haar taakstelling om huisvesting te bieden aan statushouders. Momenteel is in de gemeente Lansingerland sprake van een tekort aan 118 woningen voor statushouders, gelet op de opgave. Deze taakstelling wordt naar rato verdeeld over alle gemeenten, gelet op het aantal inwoners per gemeente. Binnen de gemeente Lansingerland is sprake van een laag aandeel woningen sociale huur (17%), waarmee weinig sociale huurwoningen vrijkomen die passend zijn voor statushouders(gezinnen). Ook bestaat in de gemeente Lansingerland behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen voor spoedzoekers.

Met de huidige woningvoorraad in de gemeente kan in de nabije toekomst niet aan de taakstelling voldaan worden en kan niet in de behoefte voorzien worden. De behoefte zal daarentegen, vooral op korte termijn, tot 2027, alleen maar toenemen. Dit onder meer vanwege het feit dat doorstroomhuis (Hergerborch) voor statushouders die wachten op gezinshereniging, in 2025 zal worden gesloopt. Daarnaast zal vanaf 2027 sprake zijn van een toename van circa 3.000 sociale huurwoningen in de gemeente (incl. Bleizo-West). Deze woningen zullen echter pas vanaf 2027 gerealiseerd worden. De huidige behoefte aan nieuwe woningen voor deze groepen en de bestaande achterstand in de taakstelling, zullen dus niet op korte termijn opgelost kunnen worden.

Daarom bestaat noodzaak om in de komende jaren zo snel mogelijk nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, vooral voor kwetsbare groepen zoals Oekraïense vluchtelingen en statushouders. Maar ook lokale spoedzoekers moeten zo snel mogelijk een plek krijgen, om ook deze groep gelegenheid te bieden om in de regio zo snel mogelijk een plek te vinden/ door te kunnen stromen.

Ook bestaat binnen de gemeente Lansingerland behoefte aan een nieuwe flexibele schil van woningen ter ontlasting van de reguliere woningmarkt. Door extra (doorstroom) woningen te laten bouwen wordt de last op de reguliere woningmarkt verlicht en kunnen tegelijkertijd ook ontheemde Oekraïners en statushouders worden opgevangen. De reguliere woningmarkt krijgt hierdoor minder te maken met specifieke opgaven zoals de opvang voor ontheemde Oekraïners, doorstroming van statushouders en woningen voor spoedzoekers, waardoor binnen de reguliere woningmarkt meer ruimte ontstaat voor regulier woningzoekenden.

Op basis van bovenstaande noodzaak is duidelijk dat sprake is van een behoefte aan de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Lansingerland.

Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling kan echter niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

De Noordpolder is specifiek aangewezen door het college en de raad vanwege de geschiktheid van de locatie voor de beoogde ontwikkeling van flexwoningen. Deze locatie in de Noordpolder voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld voor de bouw van flexwoningen voor onder andere Oekraïense vluchtelingen. De gemeenteraad heeft onder meer de volgende voorwaarden gesteld voor een locatie voor flexwoningen:

1. Een minimale omvang van 1,8 hectare;
2. Een tijdelijke locatie die voor minstens 10 jaar beschikbaar is;
3. Op korte termijn beschikbaar;
4. Geen permanente functiewijziging;
5. Geen belemmering voor de reguliere woningbouw;
6. In aansluiting op bebouwing/voorzieningen.

Onderhavige locatie in de Noordpolder voldoet aan deze voorwaarden zoals door de gemeenteraad gesteld voor flexwoningen.

Alternatieve locaties (Bleizo-West, Hoeksekade, Wolfend, Wilderszijde) zijn, samen met de Noordpolder, onderzocht als mogelijke locaties voor de flexwoningen. Deze andere locaties zijn op basis van dit onderzoek niet geschikt gebleken. Dit vanwege ruimtelijke of financiële beperkingen. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen onbebouwde locaties beschikbaar die groot genoeg zijn en voldoen aan de voorwaarden voor ontwikkellocatie voor flexwoningen. Op de onbebouwde locaties binnen bestaand stedelijk gebied liggen al andere ruimtelijke claims (zoals de realisatie van nieuwe woningen). Alle overige onderzochte locaties zijn niet op korte termijn beschikbaar en/of hebben andere redenen om niet in aanmerking te komen voor deze ontwikkeling.

Op basis hiervan is duidelijk dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte voorzien kan worden. Daarom is het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk om in de behoefte te kunnen voorzien.

Zodoende is te concluderen dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat wordt voldaan aan de vereiste beoordeling uit artikel 5.129g Bkl.

6.12.3 Conclusie

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er een duidelijke behoefte is aan de woningbouwontwikkeling en de locatie zorgvuldig is gekozen. De gekozen locatie voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en er zijn geen geschikte alternatieven binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit zorgt voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte en voorkomt leegstand.

6.13 Licht

6.13.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Besluit activiteiten leefomgeving

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

6.13.2 Toetsing

Kassencomplexen

De projectlocatie is in de ruimere omgeving omringd door tuinbouwcomplexen met kunstlicht. Rijksregels zijn gesteld voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Dit is ter voorkoming van lichthinder en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen.

Sinds 2017 moet 98 procent van de kas afgeschermd zijn om zo min mogelijk licht naar buiten te laten komen. De omliggende kassen hebben waarschijnlijk een verlichtingssterkte van meer dan 15.000 lux, waardoor de volgende regels gelden:

- 98 procent van de bovenkant van de kas moet worden afgeschermd, tussen zonsondergang en zonsopgang gedurende het gehele jaar (Artikel 3.57 Activiteitenbesluit);
- Er mogen geen lampen zichtbaar zijn buiten de kas. Op een afstand van tien meter van de gevel moet de lichtuitstoot met 95 procent afnemen (Artikel 3.59 Activiteitenbesluit).

DCMR controleert 's avonds en 's nachts op de afscherming van assimilatiebelichting.

Infrastructuur

De projectlocatie ligt op ruime afstand van provinciale- en Rijkswegen waardoor lichthinder vanaf omliggende hoofdinfrastructuur niet aan de orde is.

6.13.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voldoende is beschermd tegen lichthinder. De projectlocatie is omringd door tuinbouwcomplexen met kunstlicht, waarvoor strikte regels gelden om lichthinder te minimaliseren en de duisternis te beschermen. Daarnaast ligt de locatie op ruime afstand van provinciale- en Rijkswegen, waardoor lichthinder vanaf omliggende infrastructuur niet aan de orde is. Hierdoor wordt op de projectlocatie een aanvaardbare situatie gecreëerd ten aanzien van het thema lichthinder en wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Luchtkwaliteit

6.14.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

6.14.2 Toetsing

Hieronder is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit uitgevoerd. Ervan uitgaande dat het planvoornemen gebruik maakt van een

weekdaggemiddelde van 403 auto's, zal de bijdrage van het extra verkeer voor de luchtkwaliteit Niet In Betekenende Mate zijn, zie Figuur 12.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	403
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,23
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12 NIBM-Tool (bron: iplo.nl)

6.14.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.15 Mobiliteit

6.15.1 Kaders

Beleidskaders

De omgevingsvisie 1.0 *verbonden, vindingrijk en en gezond (2022)* van de gemeente Lansingerland beschrijft verschillende opgaven voor mobiliteit om de bereikbaarheid en leefbaarheid te verbeteren. De belangrijkste opgaven zijn:

1. **Verbeteren van de bereikbaarheid:** dit omvat het optimaliseren van de infrastructuur voor zowel autoverkeer als hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), zoals de RandstadRail (lijn E), de Zoetermeer-Rotterdam busbaan en Station Lansingerland-Zoetermeer, die samen zorgen voor een uitstekende verbinding met de omgeving;
2. **Stimuleren van duurzame mobiliteit:** de gemeente wil het gebruik van fietsen en openbaar vervoer bevorderen en de infrastructuur hiervoor uitbreiden. Dit draagt bij aan een vermindering van de CO₂-uitstoot en een gezondere leefomgeving. De ambitie is om alternatieven voor autogebruik te stimuleren, wat leidt tot meer leefruimte en bewegingsruimte voor de inwoners van Lansingerland;
3. **Verkeersveiligheid verhogen:** er wordt ingezet op het verbeteren van de verkeersveiligheid door het aanpassen van wegen en kruispunten, en het implementeren van verkeersveiligheidsmaatregelen. Er liggen aandachtspunten ter verbetering van de verkeersveiligheid en het borgen van de prioritering in modaliteiten;

4. **Slimme mobiliteitsoplossingen:** de gemeente onderzoekt en implementeert innovatieve mobiliteitsoplossingen, zoals deelauto's en slimme verkeerssystemen, om de mobiliteit efficiënter en duurzamer te maken.

Deze opgaven zijn gericht op het creëren van een goed verbonden, duurzame en veilige mobiliteitsstructuur in Lansingerland.

Er wordt gewerkt aan een overkoepelende Mobiliteitsvisie die zal bijdragen op het aspect mobiliteit en om ambities en doelstellingen beter te formuleren. De uitgangspunten die de basis vormen voor de Mobiliteitsvisie zijn al opgenomen in de Omgevingsvisie 1.0. Het verder uitwerken van het mobiliteitsthema zal in de Omgevingsvisie 2.0 zorgen voor een aantal gebiedsgerichte aanvullingen.

Juridische kaders

Omgevingswet

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

6.15.2 Toetsing

Haskoning heeft in 2026 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de parkeerbehoefte en het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het omliggende wegennet. Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze motivering.

Op opvanglocatie L002 worden in totaal 126 woningen gerealiseerd voor Oekraïners, spoedzoekers en statushouders. Tabel 3 toont de woningtypes, aantallen en bruto vloeroppervlaktes (BVO) per woning.

Tabel 3 Woningverdeling L002

Type woning	GO m2	Aantal
A 1-kamer studio	23	80
B 3-kamer appartement	46	40
C 3-kamer appartement	55	6
Totaal		126

Uitgangspunten

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de 'Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland, 2014' gehanteerd en de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'. Volgens de Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland valt het gebied L002 in de categorie 'rest bebouwde kom', en is het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd.

Parkeernormen toekomstige situatie

De woningen worden in de toekomstige situatie gebruikt voor de opvang van spoedzoekers en statushouders. Deze woningen zijn beschouwd als 'normale woningen' en de parkeerbehoefte is bepaald op basis van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland, 2014'. In de nota parkeernormen Lansingerland is de laatste versie van de CROW -publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' gehanteerd. Tabel 5 toont de toekomstige parkeerbehoefte. Hieruit blijkt dat er een parkeerbehoefte is van 88 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers. Het plan voorziet in 92 parkeerplaatsen.

Tabel 4 parkeerbehoefte L002 toekomstige situatie

Type woning	Aantal	Norm (inclusief bezoekers)	Parkeerbehoefte
A 1-kamer studio	80	0,55	44
B 3-kamer appartement	40	0,95	38
C 3-kamer appartement	6	0,95	6
Totaal	126		88

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is hetzelfde uitgangspunt gevolgd. De CROW-publicatie werkt met een bandbreedte met minimum- en maximumkencijfers voor de verkeersgeneratie. Om het worst-case scenario te benaderen, zijn de maximumkencijfers gehanteerd. Tabel 5 toont de verkeersgeneratie op een werkdag. Hieruit blijkt dat er op een werkdag een verkeersgeneratie is van 373 mvt/etmaal.

Tabel 5 verkeergeneratie werkdag toekomstige situatie

Type woning	Aantal	Generatie werkdag	Generatie LOO2
A 1-kamer studio	80	2,7	216
B 3-kamer appartement	40	3,4	136
C 3-kamer appartement	6	3,4	21
Totaal			373

Verdeling extra verkeer over het wegennet

Gezien de wegenstructuur om de planontwikkeling verwachten we de volgende verdeling van het verkeer:

- Het verkeer rijdt via de Roelof Kromkampweg, Abraham Molenaarweg en A.H. Verweijweg richting de Noordeindseweg.
- Dit zorgt op deze wegen voor een toename van 373 mvt/etmaal (100% van het gegenereerde verkeer).
- Vanaf de A.H. Verweijweg splitst het verkeer zich op de kruising met de Noordeindseweg. Hier wordt verwacht dat 50% van het verkeer richting het noorden (Zoetermeer - A12) en 50% richting het zuiden (Berkel en Rodenrijs) rijdt.

Geadviseerd wordt om:

- Goede fiets- en voetgangers verbinding te realiseren van de opvanglocatie LOO2 naar Berkel en Rodenrijs. Het moet voor de bewoners duidelijk zijn dat zij via het zuiden naar de bestemmingen in Berkel en Rodenrijs komen en niet per ongeluk naar het noorden en zo het kassengebied ingaan.
- Een fiets- en voetgangersverbinding te maken van de opvanglocatie LOO2 naar de HOV-bushalte Anthuriumweg en naar Bleiswijk (de ontbrekende schakel in het fietsnetwerk), om het OV en fietsgebruik te stimuleren. Dit kan worden beschouwd als een meekoppelkans met de nieuwe woonwijk Driehoek Noordpolder.
- Eventueel kan er voor worden gekozen om het kruispunt A.H. Verweijweg – Noordeindseweg te herinrichten, met een kruispuntvorm die het toekomstige verkeer goed en veilig kan verwerken.
- Het kruispunt A.H. Verweijweg – Noordeindseweg te herinrichten, met een kruispuntvorm die het toekomstige verkeer goed en veilig kan verwerken. Op het kruispunt spelen meerdere verkeersveiligheidsknelpunten die, naast de doorstromingsproblemen, aangepakt dienen te worden.

6.15.3 Conclusie

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie betreft 88 parkeerplaatsen.

Voor de verkeersgeneratie geldt dat er sprake is van een toename van 373 mvt/etmaal op een werkdaggemiddelde. Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat het kruispunt A.H. Verweijweg – Noordeindseweg in de huidige situatie het verkeer goed kan verwerken, zowel met als zonder L002. In de toekomstige situatie (2040) kan het kruispunt het verkeer niet meer verwerken. Dit knelpunt treedt op zowel met als zonder L002, waaruit geconcludeerd is dat dit knelpunt niet door de planontwikkeling wordt veroorzaakt.

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema mobiliteit. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

goed zijn ingepast en de infrastructuur in de huidige situatie het verkeer goed kan verwerken. Bovendien wordt er gewerkt aan het verbeteren van fiets- en voetgangersverbindingen en het herinrichten van knelpunten, wat bijdraagt aan een duurzame en veilige mobiliteitsstructuur.

6.16 Natuur en ecologie

6.16.1 Kaders

Beleidskaders

Lokaal beleid

De Groenstructuurvisie 2016-2026 van Lansingerland richt zich op het behoud en de versterking van de groene en blauwe structuren in de gemeente. De visie benadrukt het belang van een samenhangend netwerk van groenvoorzieningen dat bijdraagt aan de leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. De visie streeft naar een balans tussen stedelijke ontwikkeling en het behoud van groene ruimtes, waarbij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast in de bestaande groenstructuur om de leefbaarheid en ecologische waarde van Lansingerland te waarborgen.

De hoofdstructuur van Lansingerland bestaat uit belangrijke groene en blauwe elementen die de gemeente doorkruisen en verbinden. Dit omvat parken, waterwegen, natuurgebieden en groene corridors die zorgen voor ecologische verbindingen en recreatieve mogelijkheden. De hoofdstructuur is essentieel voor het behoud van de biodiversiteit en het bieden van recreatieve ruimte voor de inwoners.

In de buurt van de Noordpolder is de groenstructuur gericht op het behoud van open landschappen en agrarische gebieden, gecombineerd met ecologische verbindingen. De Noordpolder zelf is een belangrijk gebied voor natuur en recreatie, met aandacht voor het behoud van de karakteristieke polderlandschappen en de integratie van nieuwe groene elementen om de ecologische waarde te versterken. De Landscheiding is een historische dijk die oorspronkelijk diende als grens tussen verschillende waterschappen en veenontginningen.. Deze dijk speelt een belangrijke rol in het waterbeheer en de ecologische verbindingen in het gebied. De Boezemlint langs de Noordeindseweg is een belangrijke watergang die bijdraagt aan de afwatering van de polder en het behoud van het open landschap. Beide elementen zijn cruciaal voor de hoofdstructuur van Lansingerland en dragen bij aan de ecologische en recreatieve waarde van het gebied.

Juridische kaders

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitvoeren 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, Habitatrictlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Ow op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

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

6.16.2 Toetsing

Op de locatie LOO2 is in september 2024 door ABO-Milieuconsult B.V. een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. Er is getoetst of de voorgenomen werkzaamheden in overeenstemming zijn met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming

Met de resultaten van bureau onderzoek en verkennend veldbezoek is getoetst welke effecten de werkzaamheden op beschermde en Rode Lijst soorten hebben. Per soort wordt hieronder beschreven wat de resultaten zijn van de toetsing.

Vleermuizen

De bomenrij buiten het plangebied en de watergangen binnen en buiten het plangebied zijn geschikt als vliegroute. Tijdens de werkzaamheden mag daarom geen verlichting gericht worden op de watergangen. Het gebied is geschikt als foerageergebied. Direct rondom het plangebied liggen gelijkaardige weilanden met watergangen, waardoor het geen essentieel foerageergebied betreft. Om eventueel foeragerende vleermuizen niet te verstoren dient verlichting binnen het plangebied naar beneden gericht te worden.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek is een haas waargenomen. Er zijn geen konijnenholen aangetroffen en geen molshopen. Er zijn geen feces aangetroffen van zoogdieren. De oevers van de watergangen zijn mogelijk geschikt voor marterachtigen, maar het weiland biedt verder geen beschutting. Het weiland is geen geschikt leefgebied voor marterachtigen. Vanuit de zorgplicht voor alle in het wild levende dieren, moeten de werkzaamheden gefaseerd plaatsvinden, zodat eventuele aanwezige dieren een veilig heenkomen kunnen vinden. Gefaseerd werken kan bijvoorbeeld door in het gebied of een deel van het gebied van oost naar west of van noord naar zuid te werken.

Vaatplanten

Algemene soorten, zoals grote weegbree, vogelmuur, zilverschoon, witte klaver en riet zijn aangetroffen. Een geschikt biotoop voor beschermde vaatplanten is niet aanwezig.

Vogels

Vanwege eenzelfde weilanden direct grenzend aan het plangebied met een oppervlakte van ongeveer 20 maal het plangebied en een groot natuurgebied in de omgeving hebben weidevogels voldoende ruimte aan leefgebied. Om de weilanden als foerageergebied en leefgebied zo min mogelijk te verstoren, dienen:

- de woningen en toegangswegen geen toegang te geven aan de omringende weilanden. Dit is mogelijk door middel van bijvoorbeeld watergangen of een hekwerk waar geen honden of katten langs kunnen.
- Werkzaamheden te starten tussen augustus en april

Amfibieën en reptielen

Rugstreeppad komt voor op een afstand verder dan een kilometer, maar zodra er braakliggend bouwterrein ontstaat kan de soort in het plangebied een voortplantingsplaats vinden. Door rijplaten te leggen, waardoor geen diepe sporen in de grond ontstaan, kunnen geen ondiepe poelen ontstaan. Indien er zandhopen (voorbelaasting) geplaatst worden, dient het bouwterrein afgeschermd te worden met paddenwerende schermen. Tevens dienen er paddenwerende schermen geplaatst te worden in de voortplantingsperiode van april tot en met augustus. Rugstreeppadden kunnen bouwterrein gebruiken als voortplantingsplaats.

Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor ringslang. De overige soorten zijn vrijgesteld in de provincie Zuid-Holland.

Overige soorten

Binnen het plangebied zijn geen waardplanten voor grote vos en teunisbloempijlstaart waargenomen. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het biotoop ongeschikt is voor beschermde soorten libellen, vlinders en andere beschermde soorten, vanwege het ontbreken van waardplanten en geschikte biotopen.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Omdat de realisatie en het gebruik van flexwoningen een project is als bedoeld in de Omgevingswet dient onderzocht te worden of significante gevolgen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 11,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wilck'. Om te bepalen of er significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van stikstofeffecten door project kunnen optreden, is een Aeries-berekening uitgevoerd (versie Aeries 2024.0.1) voor de bouw- en gebruiksfase.

NOx Advies heeft in december 2024 een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 7 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering.

Indien het project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitat in de Natura 2000-gebieden.

Bouwfase

Tijdens de tijdelijke bouwfase van het project worden NOx- en NH₃-emissies gegenereerd door mobiele werktuigen en bouwverkeer. De bouwfase, die naar verwachting minstens 12 maanden zal duren, omvat modulaire bouw waarbij wooneenheden in een afbouwhal worden geassembleerd en prefab naar de locatie worden gebracht. Dit resulteert in een lagere inzet van mobiele werktuigen vergeleken met traditionele bouwmethoden.

Voor het grondverzet wordt gebruikgemaakt van graafmachines en shovels, met een geschat totaal van 50.000 m³ grondverzet. Heiwerkzaamheden zijn mogelijk, afhankelijk van de resultaten van het sonderingsrapport, en er wordt rekening gehouden met het gebruik van een betonstorter en een mobiele kraan. De aanleg van wegen omvat het gebruik van een asfaltploeg en een trilplaat, terwijl ondersteunende werkzaamheden worden uitgevoerd met een tractor.

Het bouwverkeer bestaat uit maximaal 600 zware en 600 middelzware vrachtwagenbewegingen per jaar, naast 3.000 lichte verkeersbewegingen voor bouw personeel en leveringen. Het bouwverkeer zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld op de N470, waardoor het niet herleidbaar is tussen het overige verkeer. Koude starts, waarbij voertuigen met een koude motor meer emissies uitstoten, worden gemodelleerd voor het bouw personeel.

Stationaire emissies ontstaan tijdens het laden en lossen van vrachtwagens, die gemiddeld 10 minuten stationair draaien. Dit resulteert in een geschatte emissie van 0,09 kg NH₃ en 9,25 kg NOx per jaar. De emissiefactoren zijn gebaseerd op de Instructie gegevensinvoer Aeries voor 2025.

Gebruiksfase

De nieuwe flexwoningen zijn gasloos en genereren alleen NOx- en NH₃-emissies door verkeersaantrekkende werking. Dit resulteert in 403 verkeersbewegingen per etmaal, inclusief 3 vrachtwagenbewegingen. Alle 202 vertrekkende lichte verkeersbewegingen per etmaal worden als koude starts beschouwd. Het verkeer volgt dezelfde route als het bouwverkeer en gaat op in het heersende verkeersbeeld op de N470. Deze benadering is representatief voor de werkelijke verspreiding van verkeer over het omliggende wegennet. Het rekenjaar voor de gebruiksfase is 2026.

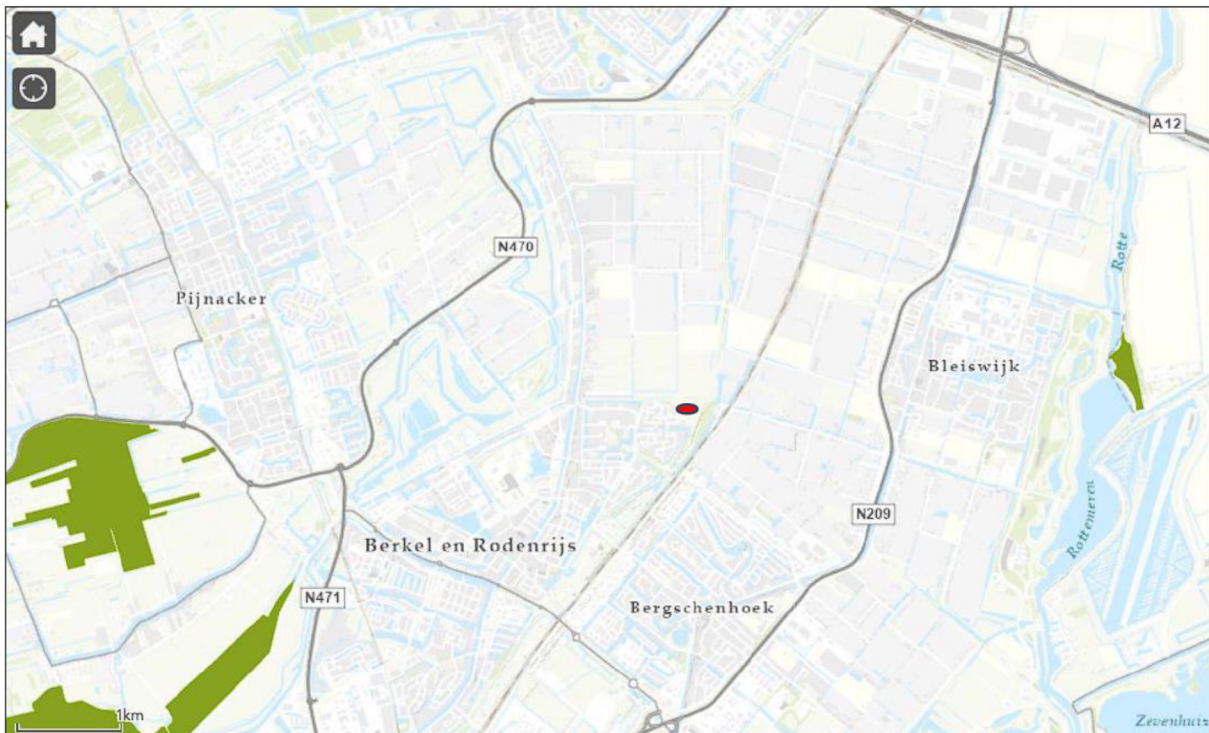
Resultaten

Met de uitgangspunten van de bouw- en gebruiksfase is de berekende emissie in de bouwfase circa 255 kg NO_x/jaar en 10 kg NH₃ /jaar. In de gebruiksfase bedraagt de emissie circa 151 kg NO_x/jaar en 9 kg NH₃ /jaar.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar in zowel de bouw- als gebruiksfase. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmeringen voor dit project.

NNN

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland, zie Figuur 13. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt op drie kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Figuur 13 Natuurnetwerk Nederland van Zuid-Holland in groen. Het plangebied is aangeduid met een rode stip. (Bron: Zuid-Holland Natuurnetwerk Nederland)

Houtopstanden

Er zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied. Toetsing kan derhalve achterwege gelaten worden.

6.16.3 Conclusie

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema ecologie. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien de voorgenomen werkzaamheden in

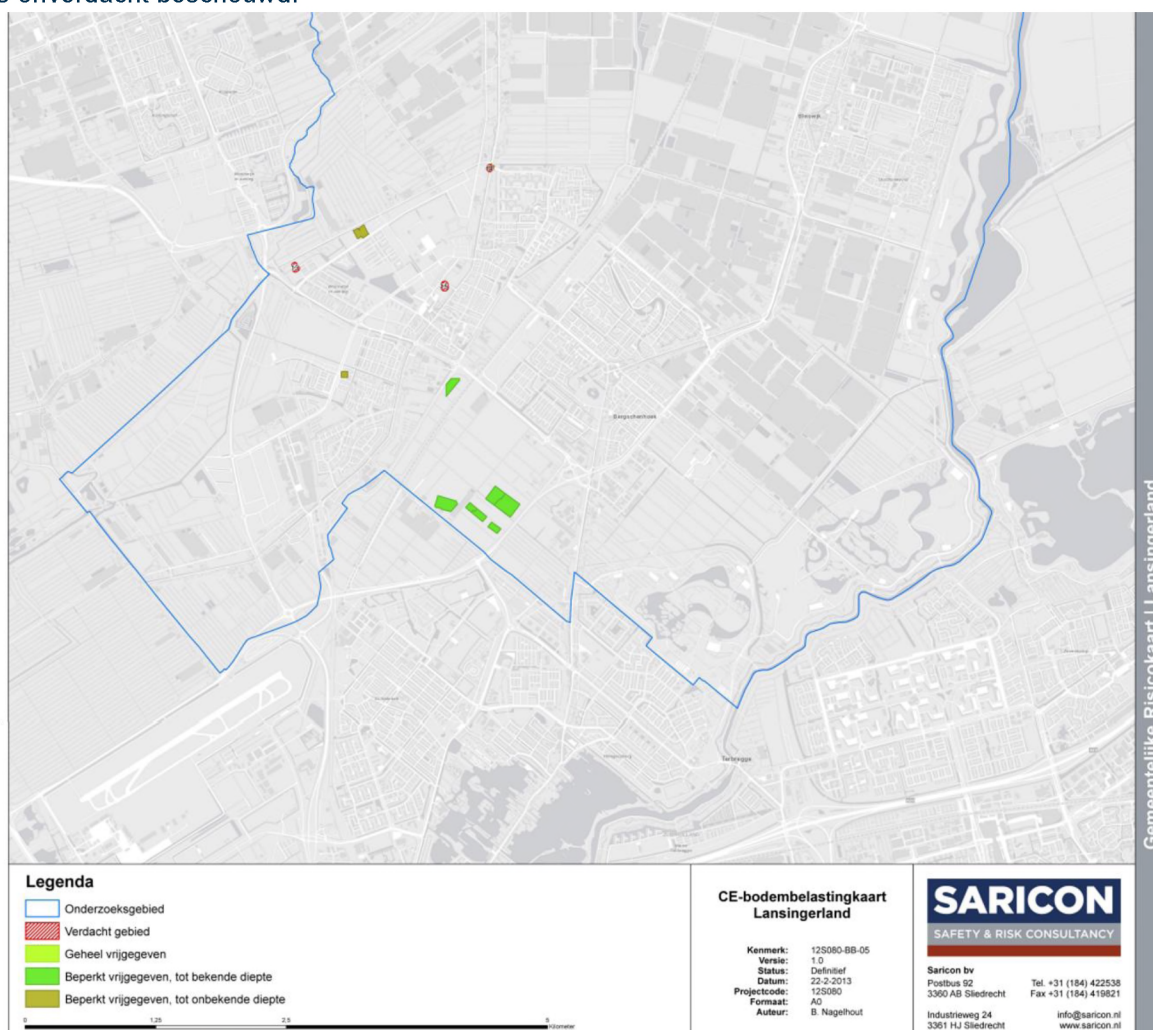
overeenstemming zijn met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid. Er zijn geen significante gevolgen voor beschermde soorten, Natura 2000-gebieden en de stikstofdepositie blijft binnen de toegestane grenzen.

6.17 Omgevingsveiligheid

6.17.1 Toetsing

Niet gesprongen explosieven

De projectlocatie ligt buiten risicovolle gebieden binnen de gemeente waar enkele gebieden als 'verdacht' gearceerd staan in de risicokaart van de gemeente Lansingerland. De locatie wordt daarmee als onverdacht beschouwd.



Figuur 14 Risicokaart NGE Lansingerland

6.17.1 Conclusie

De locatie wordt als onverdacht beschouwd ten aanzien van NGE. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

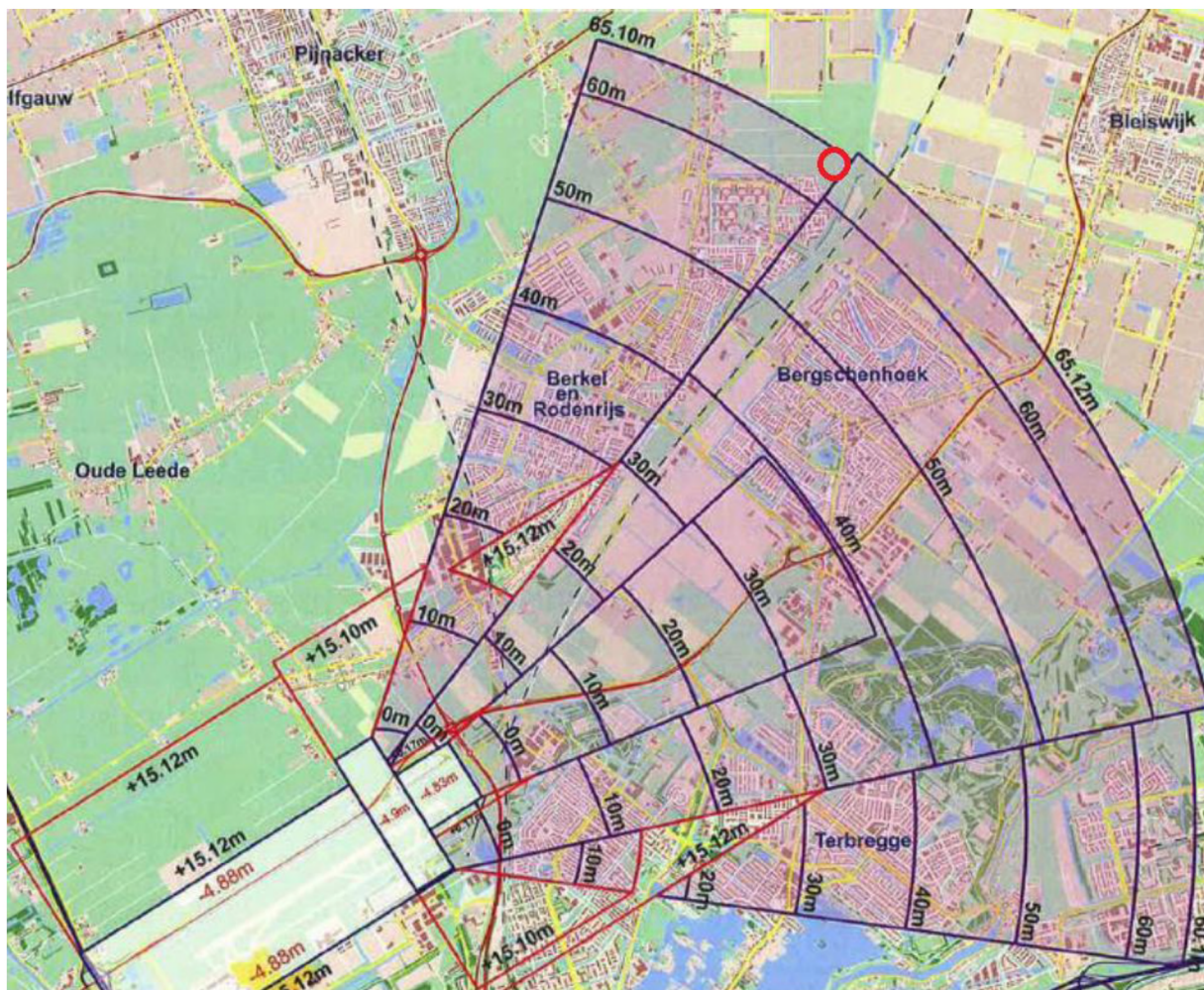
6.18 Rotterdam The Hague Airport

6.18.1 Toetsing

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaart-criteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak van 60 m (Figuur 15). Met deze ontwikkeling wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt van 60 m of hoger. De maximale bebouwingshoogte van de nieuwbouw is lager dan 60 meter. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de toetsingsvlakken luchtverkeer.



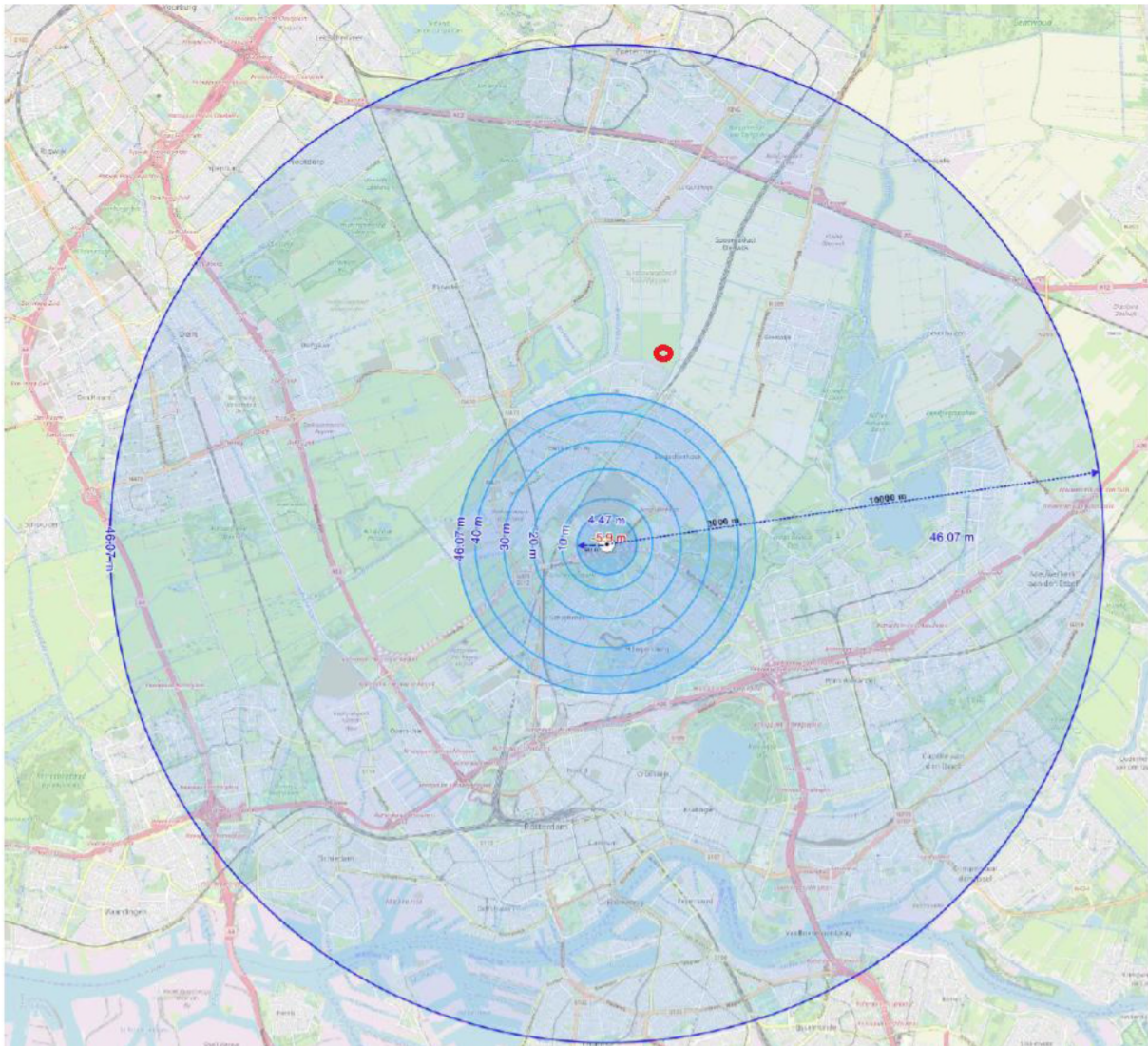
Figuur 15 toetsingsvlakken ILS 24

Akoestiek

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. De projectlocatie is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen de projectlocatie geen restricties.

VOR/DME

De projectlocatie bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstands-informatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 46,07 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande Figuur 16). De projectlocatie ligt binnen de zone met een toetsingshoogte van 46,07 m. De maximale bouwhoogte binnen de ontwikkeling is kleiner dan de toetsingshoogte. De beoogde ontwikkeling vormt zodoende geen belemmering.



Figuur 16 toetsingsvlak VOR/DME

6.18.2 Conclusie

De maximale bouwhoogte verstoort de toetsingsvlakken voor luchtverkeer niet en ligt buiten de geluidszones van Rotterdam The Hague Airport. De ontwikkeling voldoet aan de eisen van de VOR/DME RTM en vormt geen belemmering. Het planvoornemen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.19 Slagschaduw van windturbines

6.19.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

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

Een aanvaardbare situatie wordt bereikt als een omgevingsplan bepaalt dat slagschaduw gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag kan optreden in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen die op een afstand van minder dan twaalf keer de rotordiameter van de windturbine liggen. Deze regels gelden niet voor windparken met 3 of meer windturbines.

6.19.2 Toetsing

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen windturbines. Er zijn ook geen planologische mogelijkheden voor het bouwen van windturbines. Daarmee vormt het aspect 'slagschaduw van windturbines' geen belemmering.

6.19.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.20 Stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit

6.20.1 Kaders

Beleidskaders

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. 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

De provincie schetst in de Omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in provinciale vernieuwingsambities die beschreven staan in paragraaf 4.2. Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;

Juridische kaders

Omgevingswet

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

6.20.2 Toetsing

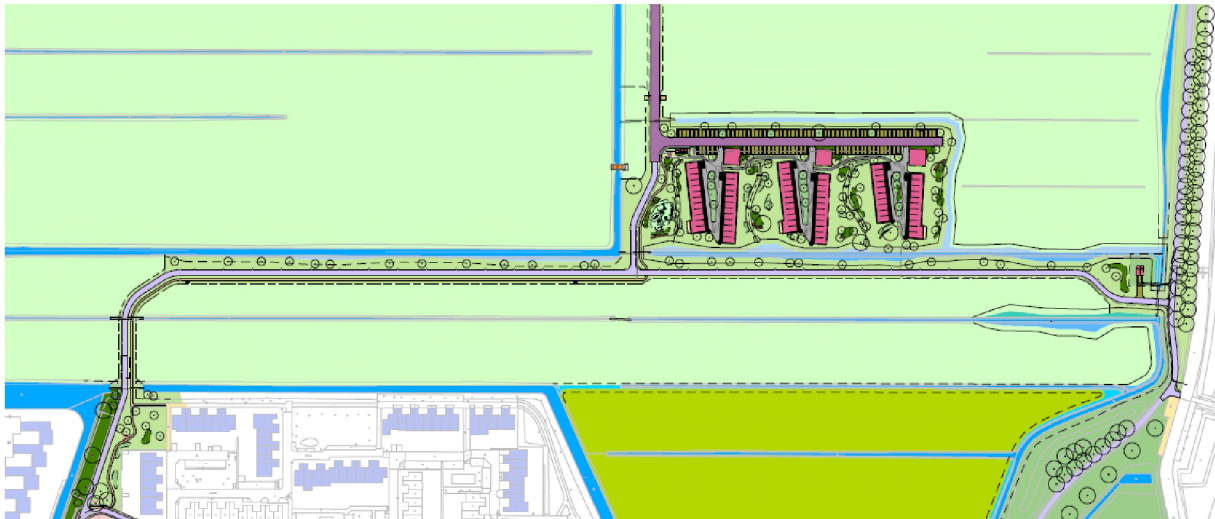
Landschap en ruimtelijke kwaliteit

De locatie bevindt zich tussen de oorspronkelijke ontginningslijnen in het landschap, de noord-zuid georiënteerde boezemlint van Kruiswijk en Berkel en Rodenrijs aan de westkant en de Landscheiding aan de oostkant. Rondom het plangebied liggen drie noord-zuid lopende primaire watergangen (van west naar oost: Voorste Tocht, Bovenste Tocht en de tocht langs de Landscheiding). De locatie bevindt zich tussen de Bovenste Tocht en de tocht langs de Landscheiding. Alle andere watergangen rondom de projectlocatie zijn secundaire watergangen. Deze tochten vormen onderdeel van het netwerk van

waterlopen binnen de gemeente, ook deze zijn onderdeel van de oude ontginningslijnen.

Het voornemen respecteert de bestaande landschappelijke (water)structuren en de zeer regelmatige strokenverkaveling van het droogmakerij landschap. De bestaande (hoofd)watergangen en waterpartijen die deel uitmaken van de hoofdstructuur van het omliggende gebied blijven intact. Dit minimaliseert de ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

Er wordt een groenzone gecreëerd met talrijke bomen tussen de beoogde ontwikkeling en de Edelsteenbuurt in. Deze groenzone markeert een nieuwe grens tussen het open landschap van de Noordpolder en het bebouwde karakter van Berkel en Rodenrijs.

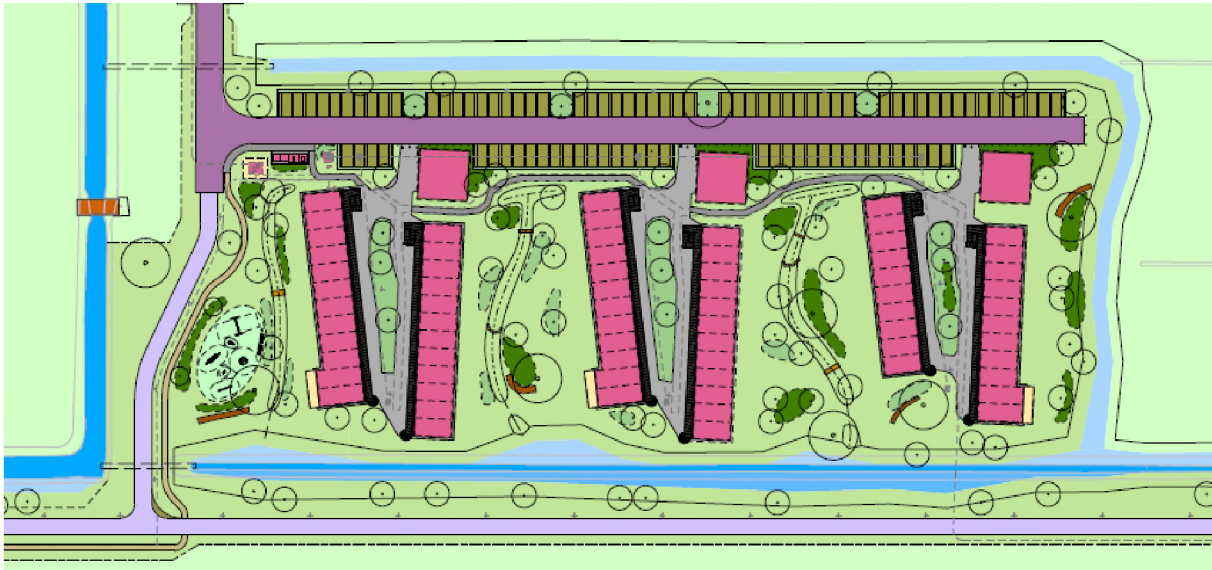


Figuur 17 Groenzone LOO2

De identiteit van de Landscheiding als landschappelijke lijn blijft behouden. In maat en schaal heeft de ontwikkeling van LOO2 respect voor de historische identiteit van de Landscheiding, vanwege de kleinschalige woonomgeving die gerealiseerd wordt met compacte grondgebonden woningen.

Stedenbouw

Gelet op de ruimtelijke hoofdstructuur uit de kwaliteitskaart van Zuid-Holland wordt de ontwikkellocatie aangemerkt als concentratiegebied voor glastuinbouw. Qua belevingswaarde wordt een concentratiegebied voor glastuinbouw beschouwd als bedrijventerrein. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien worden als een transformatie, omdat de aard (flexwoningen) en omvang van de ontwikkeling zorgen voor een verandering van de lokale gebiedsidentiteit. De beoogde ontwikkeling van (tijdelijk) wonen geldt namelijk als een andere functie dan bedrijven.



Figuur 18 Inrichting

De ontwikkeling sluit wel aan bij de schaal en aard van de nabijgelegen Edelsteenbuurt en heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op bestaande gebiedskwaliteiten, ondanks dat een wijziging in het gebiedsprofiel tot stand komt. Het terrein krijgt een complete herinrichting zodat de woningen op de juiste wijze gebouwd kunnen worden en er een goed woon- en leefklimaat ontstaat. Een hoge standaard wordt toegepast in het materiaalgebruik en ontwerp, zodat de woningen ook na gebruik op deze locatie nog elders gebruikt kunnen worden.

De woningen zullen aan alle eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen. Het hergebruik van materialen en de klimaatadaptieve oplossingen, zoals minder verharding en gescheiden waterafvoer, worden meegenomen in de uitwerking van de ontwikkellocatie. De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Kleinschalige omgeving en herkenbare woonclusters;
- Scheiding van de ontsluiting van fietsers en voetgangers richting het zuiden naar de bestaande woningbouw in de Edelsteenbuurt. De locatie wordt vanuit het noorden ontsloten voor autoverkeer, wat de Edelsteenbuurt ontlast;
- Het noordelijke deel van het terrein wordt ingericht voor benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het veelvuldig gebruik van de fiets. Deze wordt ingepast op het terrein. Ook wordt er voorzien in voldoende ondergrondse afvalcontainers;
- Er worden geen voorzieningen in de Noordpolder gerealiseerd. Er gaat gebruik gemaakt worden van voorzieningen en faciliteiten die aanwezig zijn in de omgeving. Daarnaast zet de gemeente Lansingerland sociaal maatschappelijk locatiebeheer en een verpleegkundige in waarmee zelfredzaamheid van de bewoners bevorderd wordt.

6.20.3 Conclusie

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema stedenbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit. Het planvoornemen respecteert de bestaande landschappelijke structuren en de historische identiteit van de Landscheiding, terwijl het een kleinschalige woonomgeving creëert die aansluit bij de nabijgelegen Edelsteenbuurt. De ontwikkeling minimaliseert de ruimtelijke impact en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door het zorgvuldig inpassen van nieuwe woningen en het gebruik van klimaatadaptieve oplossingen.

6.21 Trillingen

6.21.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

6.21.2 Toetsing

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De woningen zijn op circa 275 afstand gelegen van het spoor. Het aspect trillingen is daarmee niet relevant voor verdere toetsing conform de richtlijnen uit de '*Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen*' (2019) van het Ministerie I&W.

6.21.3 Conclusie

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema trillingen. De woningen zijn op circa 275 meter afstand gelegen van het spoor, waardoor het aspect trillingen niet relevant is. Dit draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.22 Water

6.22.1 Kaders

Beleidskaders

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een

“goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

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

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

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

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

Handreiking weging van het waterbelang

Delfland heeft een Handreiking Weging van het Waterbelang voor gemeente. De handreiking is de opvolger van de Handreiking watertoets. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de weging van het waterbelang voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland. De watertoets was gebaseerd op twee uitgangspunten:

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

Deze uitgangspunten vormen nog steeds de kern van de weging van het waterbelang.

Standstill-beginsel

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

wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Waterschapsverordening en legger

Bij nieuwe bouwontwikkelingen zijn de volgende regels uit de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing:

1. **Voorkomen van overstromingen en wateroverlast:** Nieuwe bouwontwikkelingen moeten maatregelen nemen om overstromingen en wateroverlast te voorkomen of te beperken;
2. **Bescherming van watersystemen:** Het is belangrijk om de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen te beschermen en te verbeteren. Dit omvat het treffen van alle passende preventieve maatregelen tegen milieuverontreiniging, het toepassen van de beste beschikbare technieken en de doelstelling van een goed ecologisch potentieel wordt bereikt;
3. **Beschermingszones:** Er zijn specifieke regels voor beschermingszones rondom waterkeringen, waterstaatswerken en natuurgebieden. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwactiviteiten om de integriteit en werking van deze gebieden te waarborgen.
4. **Vergunningen en meldingen:** Voor bepaalde wateractiviteiten is een omgevingsvergunning vereist. Dit geldt bijvoorbeeld voor het lozen van stoffen in oppervlaktewater of het uitvoeren van werkzaamheden in beschermingszones;

Deze regels zijn bedoeld om een duurzame en veilige leefomgeving te waarborgen en de negatieve impact van bouwactiviteiten op watersystemen te minimaliseren.

De leggerkaart toont de waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken in het gebied van Delfland. In de toetsing wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot oppervlaktewaterlichamen.

Beleidsregel Medegebruik waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding.

Met de Beleidsregel Medegebruik waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

Beleidsregel Dempen en graven

De 'Beleidsregels Dempen en graven' geven regels voor de inrichting van watergangen en oevers van alle oppervlaktewateren in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het doel van de 'Beleidsregels Dempen en graven' is aan te geven hoe Delfland omgaat met zijn bevoegdheid om vergunning te verlenen voor de verbodsbepalingen die in de Keur zijn opgenomen. Er wordt voldaan aan deze beleidsregel en is ook zo vergund.

Beleidsregel werken in het profiel van wateren

De 'Beleidsregels Werken in het profiel van wateren' geven regels voor de inrichting van watergangen en oevers van alle oppervlaktewateren in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het doel van de 'Beleidsregels Werken in het profiel van wateren' is aan te geven hoe Delfland omgaat met zijn bevoegdheid om vergunning te verlenen voor de verbodsbepalingen die in de Keur zijn opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Strategische Samenwerkingsagenda Water

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

Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025

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

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

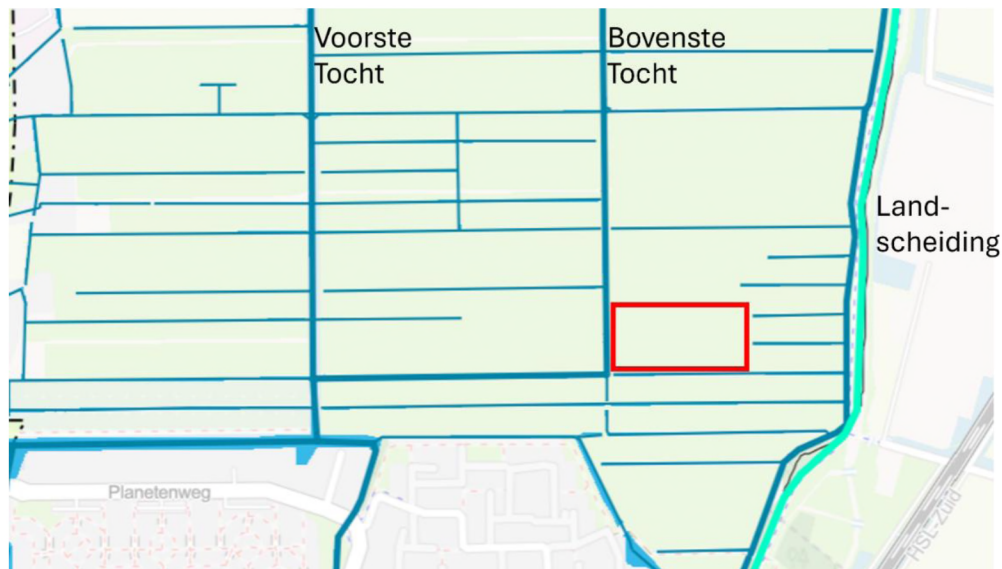
6.22.2 Toetsing

Het planvoornemen leidt in vergelijking met de huidige situatie, waarbij de locatie vrijwel geheel onverhard was, tot wijziging van de waterhuishouding. Er vindt namelijk een toename van verhard oppervlak plaats. Wel wordt er in de groen/blauwe zone aan de zuidzijde van het plangebied voorzien in een groenstructuur en een nieuwe waterpartij waarin hemelwater kan worden opgevangen. Het voorliggende inrichtingsplan wordt door de gemeente afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Hieronder is aangegeven welk effect het ruimtelijk plan heeft op de waterhuishouding heeft, waarbij de nadruk ligt op de volgende onderwerpen.

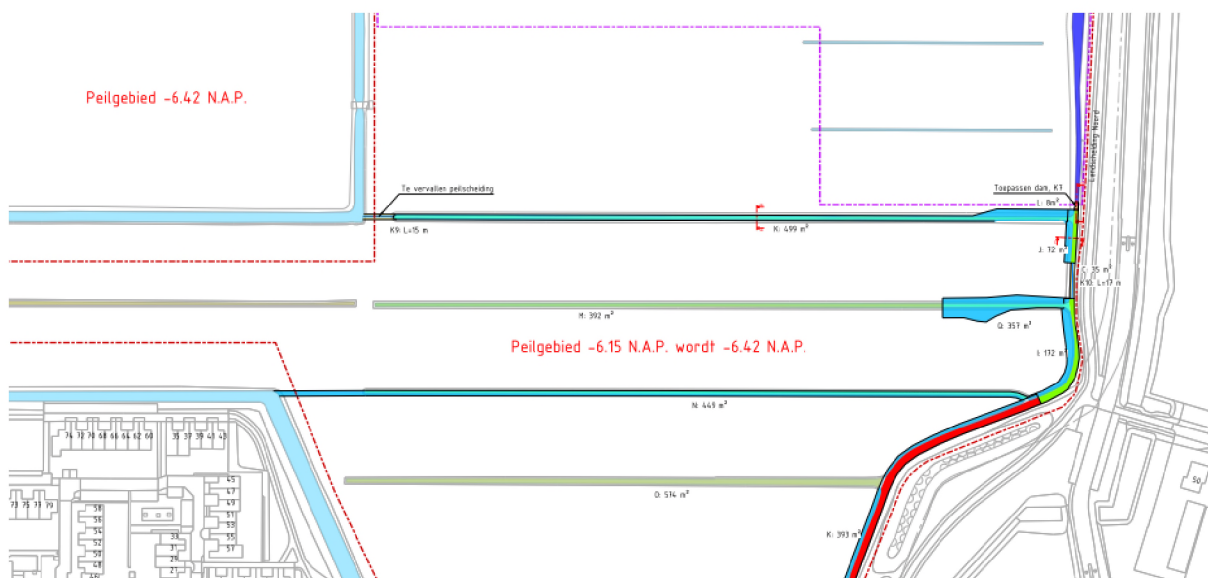
Oppervlaktewater

Ter plaatse van het plangebied en in de nabije omgeving is oppervlaktewater aanwezig. Figuur 19 geeft weer hoe het watersysteem in het plangebied er in de huidige situatie uit ziet.



Figuur 19 Waterstaatswerken rondom projectlocatie LOO2

Oppervlaktewateren zijn de watergangen in het gebied. Rondom de projectlocatie zijn primaire en secundaire wateren. In de Noordpolder liggen drie noord-zuid lopende primaire watergangen (van west naar oost: Voorste Tocht (POL20243030), Bovenste Tocht (POL20243020) en de tocht langs de Landscheiding (POL20210980). Er vinden geen wijzigingen plaats aan de primaire watergangen. Alle andere watergangen in het plangebied zijn secundaire watergangen. De polder watert via een gemaal af op de Noordeindsevaart (boezemwatergang). Met de Landscheiding is de ligging van de middenkruinlijn van de waterkering (WK0061) aangegeven.

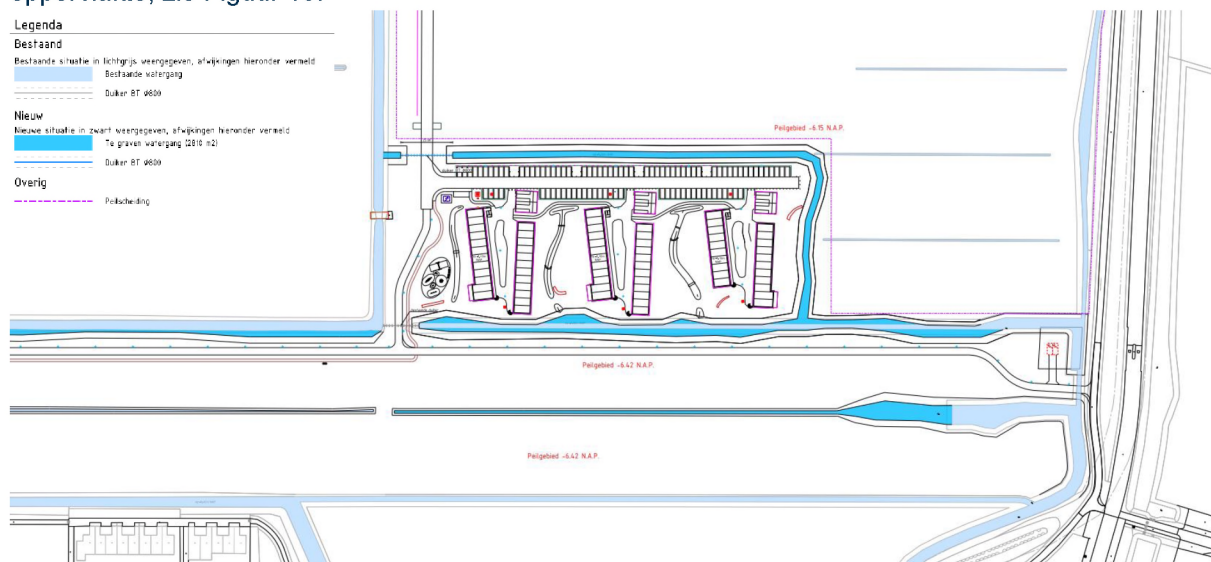


Figuur 20 Kaart peilscheiding rondom projectlocatie LOO2

Het peilgebied van de projectlocatie had een vastgesteld waterpeil van 6,15 m -NAP. Inmiddels is het waterpeil opnieuw vastgesteld naar 6,42 m -NAP. Er is overleg geweest tussen de gemeente en het

Hoogheemraadschap en er is besloten om de grenzen van het afwijkende peilgebied te verplaatsen. Dit is, om de geplande ontwikkelingen in de Noordpolder op het lagergelegen hoofdwaterpeil (NAP -6,42 m) aan te laten sluiten. De vergunning voor de peilverlaging is inmiddels verleend maar de benodigde werkzaamheden moeten (grotendeels) nog worden uitgevoerd. De aanpassingen van het watersysteem hebben geen gevolgen voor de ontwikkeling van LOO2. In Figuur 20 is de aanpassing in het N.A.P. te zien. De te graven vierkante meters water voor het wijzigen van het peil zijn vergund.

Er zullen diverse watergangen worden verbreed ter compensatie van de toename van de verharde oppervlakte, zie Figuur 19.



Figuur 21 Tekening t.b.v. de watercompensatie

Grondwater

Voor inzicht in de bodemopbouw (geologie en geohydrologisch) op de onderzoekslocatie is het digitale kaartmateriaal, zoals beschikbaar gesteld door TNO op de website van DINOloket, ingezien door ABO Milieuconsult B.V.

In tabel 8 is globale bodemopbouw weergegeven ter plaatse van de onderzoekslocatie. De gemiddelde hoogteligging van de onderzoekslocatie bedraagt circa 5,4 m -NAP.

Tabel 5 bodemopbouw omgeving LOO2

Geohydrologische eenheid		Globale diepte (m-mv)	Samenstelling bodem
NAWO	Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer	0,0 - 6,5	Zand en/of klei
EC	Formatie van Echteld	6,5 - 11,5	Klei en/of zand
KRWY	Formatie van Kreftenheye, Laag van Wijchen	11,5 - 14,0	Klei
KRBXDE	Formatie van Kreftenheye en Formatie van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen	14,0 - 27,0	Zand, grind en/of klei
UR	Formatie van Urk	27,0 - 32,5	Zand, klei en/of veen

Waterveiligheid

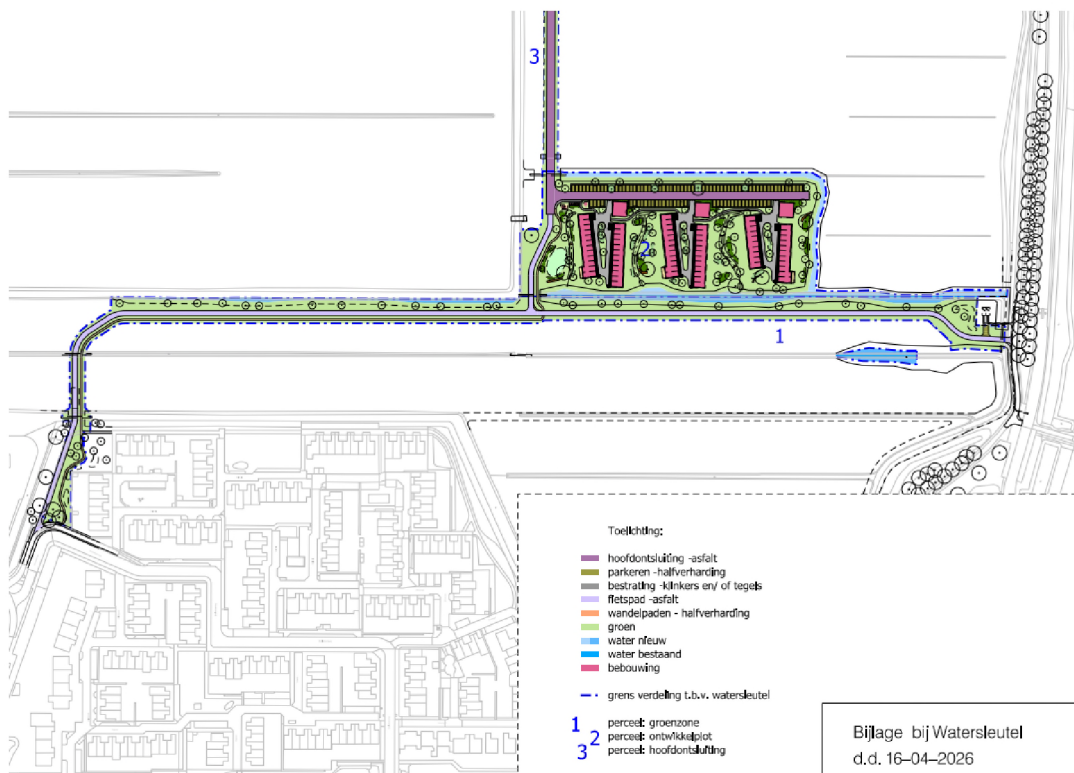
De beleidsregel medegebruik Waterkering is van toepassing op de uit te voeren werkzaamheden. Voor werkzaamheden in de beschermingszone en het waterstaatswerk (hier de landscheiding) kan een melding of vergunning voor een wateractiviteit van toepassing zijn.

Watersleutel

In Figuur 22 is de toekomstige situatie opgenomen die komt uit de ingevulde watersleutel. In Figuur 23 zijn de situaties uit Figuur 22 op tekening te zien.

Groenzone	huidig		LOONP			Ontsluitingsroute		
totaal		61.250	totaal		22.500	totaal		17.050
Agrarisch			Agrarisch			Agrarisch		
verhard lande	0		verhard lande	0		verhard lande	3.540	
onverhard lar	0		onverhard lar	0		onverhard lar	4.270	
Stedelijk			Stedelijk			Stedelijk		
verhard infra	2.825		verhard infra	6.380		verhard infra	0	
onverhard ste	825		onverhard ste	10.770		onverhard ste	0	
water bestaa	90		water bestaa	470		water bestaa	200	
		3.740			17.620			8.010

Figuur 22 Watersleutel toekomstig



Figuur 23 Tekening met percelen

Wateroverlast

Voor een tijdelijke toename van verharding van 15 jaar moet gecompenseerd worden. De compensatie dient in hetzelfde peilvak gegraven te worden als waar de toename verharding komt te liggen. De compensatie moet gerealiseerd worden volgens de richtlijn compensatie verharding. Het graven van oppervlaktewater heeft daarbij de voorkeur, naast groene infiltrerende maatregelen. Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert Delfland om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m met een minimum van 1 m.

Waterkwaliteit

In het plangebied worden door Delfland kansen gezien voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers (NVO's). Sterk aangeraden wordt om deze kansen te overleggen met Delfland. Wellicht dat hier een aantal mogelijkheden uitkomen.

Onderhoud en bagger

Er dient voldoende afstand gehouden te worden tussen nieuw te planten bomen en de watergang zodat deze het onderhoud niet belemmeren en bladval niet tot overlast leidt in de watergangen. Tevens zullen alle watergangen vanaf de oeverzijde onderhouden kunnen worden. De huidige hoofdwatgangen blijven in beheer van het Hoogheemraadschap. De tussenliggende (secundaire) watergangen komen in beheer van de gemeente.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de (grond)waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlopende materialen, bijvoorbeeld zink en lood. In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben na verloop van tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025

Er wordt een dwa (droogweerafvoer)- stelsel aangelegd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en vastgehouden.

6.22.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema water. Het ruimtelijk plan leidt tot een toename van verharde oppervlakte, maar voorziet ook in compensatiemaatregelen zoals de aanleg van een nieuwe waterpartij in de groen/blauwe zone aan de zuidzijde van het plangebied. Deze maatregelen zorgen ervoor dat hemelwater kan worden opgevangen en afgevoerd, waardoor de waterhuishouding in balans blijft. Dit draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voorkomt wateroverlast in het gebied.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financieel economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling:

1. De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt, zijn momenteel in eigendom van BPD. Dit betekent dat er geen extra kosten zijn voor de verwerving van de grond, wat een positief effect heeft op de financiële haalbaarheid van het project;
2. BPD stelt de gronden ter beschikking aan de gemeente. Deze samenwerking zorgt ervoor dat de gemeente zonder extra kosten de beschikking krijgt over de benodigde grond.
3. BPD zal verantwoordelijk zijn voor de bouw van de woningen, wat de financiële haalbaarheid van het project verder versterkt;
4. Het Rijk stimuleert de ontwikkeling door het verstrekken van subsidies, zoals de Specifieke Uitkering Volkshuisvesting (SPUK) en de Stimuleringsregeling Flexwonen (STF). Deze subsidies verlagen de financiële lasten voor de gemeente en de woningcorporatie;
5. De gemeente beschikt over voldoende financiële middelen om de ontwikkeling te financieren. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit de gemeentelijke begroting om het project te realiseren;
6. Op 12 maart 2026 is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen de betrokken partijen, waarin de afspraken over de ontwikkeling zijn vastgelegd.

7.2 Kostenverhaal

Het kostenverhaal voor de voorgenomen ontwikkeling wordt geregeld via een anterieure overeenkomst. De gemeente en de ontwikkelaar maken voorafgaand aan de vergunningprocedure afspraken over de verdeling van de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling. Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld, is het niet nodig om een kostenverhaalsbeschikking op te nemen in de vergunningprocedure.

7.3 Nadeelcompensatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de nadeelcompensatie die verband houdt met de voorgenomen ontwikkeling:

1. Directe planschade is niet aan de orde, aangezien de eigenaar van de gronden (BPD), deze ontwikkeling wil faciliteren. BPD heeft in dit kader een overeenkomst gesloten met de gemeente, waarin zij akkoord gaan met de voorgenomen plannen;
2. De pachter van de gronden wordt gecompenseerd voor het verlies van gebruiksmogelijkheden door de ontwikkeling. De pachter ontvangt een vergoeding voor de gronden die hij niet langer kan gebruiken voor zijn bedrijfsactiviteiten;
3. Indirecte planschade is naar verwachting niet aan de orde. Er zijn naar verwachting geen andere partijen die financieel nadeel ondervinden als gevolg van de ontwikkeling.

8 Maatschappelijke belangenafweging

8.1 Participatie

Voor de opgave hebben vanaf de zomer 2023 enkele participatiebijeenkomsten plaatsgevonden.

28 juni 2023, 1^e participatiebijeenkomst

Op woensdag 28 juni 2023 was een informatiebijeenkomst gehouden. Voor de bijeenkomst waren zo'n 1860 omwonenden per brief uitgenodigd. Het doel van de avond was om omwonenden meer te vertellen over de locatie, de stand van zaken en het proces om te komen tot het bouwen van de flexwoningen.

2 oktober 2023, 2^e participatiebijeenkomst

Vragen naar aanleiding van het voorgaande participatiemoment (28 juni) zijn beantwoord tijdens een interview met de burgemeester. Er is laten zien hoe de bewonersvoorstellen zijn verwerkt in de presentatie (vooral verkeer & ontsluiting). Hierna is een vragenronde geweest en zijn varianten toegelicht. Tijdens het tweede gedeelte van deze avond werden bewoners aan verschillende gesprekstafels gevraagd om hun reactie en input op de drie meest kansrijke locaties te geven. De belangrijkste reacties die naar voren kwamen waren:

- A. Optie 1 heeft een kleiner aantal mensen dat hinder zou ondervinden, maar ontsluiting op de Noordeindseweg is problematisch vanwege verkeersveiligheid voetgangers en lastig invoegen op een toch al erg drukke weg
- B. Optie 3 geeft de ontsluiting zorgen, wat Driehoek Noordpolder wordt ook al via deze wijk ontsloten.
- C. Optie 4 is voor wat betreft uitzicht het beste voor omwonenden, maar vraagt een langere weg en de ontsluiting is hetzelfde als bij optie drie, en dus een zorg.

8 juli 2024, Inloopavond LOO2, Q&A, 3^e participatiebijeenkomst

Er zijn vragen van bewoners beantwoord bij deze bijeenkomst. Er is aangegeven in een latere fase met inwoners in gesprek te gaan over de verkaveling en aankleding van het gebied.

8 april 2026, Inloopavond LOO2, 4^e participatiebijeenkomst

Deze avond is door BPD georganiseerd. Er is een toelichting gegeven op het plan voor de locatie.

Naast de participatiebijeenkomsten is nog op diverse manieren invulling gegeven aan de participatieverplichting. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage 9 Participatieverslag.

8.2 Bindend adviesrecht gemeente

De gemeenteraad heeft besloten gebruik te maken van het bindend adviesrecht bij het afwijken van het mgevingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit indien sprake is van het bouwen van meer dan 40 woningen. Bij LOO2 is dit aan de orde. In het kader van de BOPA-procedure zal de gemeenteraad dan ook om advies worden gevraagd.

8.3 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Op 27 januari 2026 heeft een omgevingstafel plaatsgevonden waarbij verschillende ketenpartners van de gemeente Lansingerland aanwezig waren, zoals het Hoogheemraadschap Delfland, de DCMR, de Provincie Zuid-Holland en de initiatiefnemer. Tijdens deze omgevingstafel is het initiatief besproken en zijn de ketenpartners in de gelegenheid gesteld om te reageren.

9 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

De opvanglocatie zal er tijdelijk staan, waarbij wordt uitgegaan van een termijn van maximaal 15 jaar. De periode van 15 jaar is de maximumtermijn waarbij er nog opzeggingsgrond van huurovereenkomsten met huurders bestaat, op basis van een tijdelijke vergunning. Anderzijds is sprake van een zo lang mogelijke exploitatieperiode, en daarmee terugverdienperiode van de investeringen in het vastgoed. Dit is voor de ontwikkelaar bezien vanuit financiële haalbaarheid gewenst. De provincie Zuid-Holland hanteert 15 jaar ook als maximale termijn.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de beleidsdoelen en ambities op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De Provincie Zuid-Holland maakt integrale afwegingen tussen landschappelijke belangen en ruimte voor functies zoals woningen. Hoewel de ontwikkeling niet binnen de huidige gebiedsidentiteit past, voldoet deze wel aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de provincie. De tijdelijke bestemming van de ontwikkellocatie voor wonen sluit aan bij de provinciale ambitie om de bouw van passende en betaalbare woningen te versnellen. Op gemeentelijk niveau dragen de tijdelijke woningen bij aan een sterke samenleving voor diverse doelgroepen en het ontwikkelen van voldoende duurzame woningen die passen bij de woningbehoeften, namelijk de opvang van Oekraïense vluchtelingen en huisvesting van statushouders en spoedzoekers.

De juridische kaders op verschillende niveaus worden gerespecteerd. De noodzaak om Oekraïense vluchtelingen op te vangen en om statushouders en spoedzoekers te huisvesten wordt gezien als een zwaarwegend algemeen belang, wat zwaarder weegt dan het behoud van het gebied als glastuinbouwgebied. Alternatieve locaties zijn onderzocht, maar bleken niet geschikt, waardoor de ontwikkeling van flexwoningen in de Noordpolder gerechtvaardigd is.

De milieuthema's zijn beschouwd en de ontwikkeling zal geen significante negatieve milieueffecten teweegbrengen. De beperkte toename van verkeersintensiteiten, de inpassing van parkeerbehoefte en verkeersgeneratie, de naleving van wettelijke standaardwaarden voor geluid dragen bij aan een aanvaardbare situatie. Er zijn geen geurveroorzakende activiteiten en de bouw van de woningen draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het planvoornemen maakt geen risicovolle activiteit mogelijk en heeft geen effect op de omgeving. De vastgestelde grondkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en er zijn compensatiemaatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen. Lichtbronnen uit de omgeving vormen geen knelpunt voor de ontwikkeling. De ontwikkeling respecteert de bestaande landschappelijke structuren en de historische identiteit van de Landscheiding, terwijl het een kleinschalige woonomgeving creëert die aansluit bij de nabijgelegen Edelsteenbuurt. Zowel de archeologische waarden als de cultuurhistorische elementen worden niet aangetast. De toepassing van duurzame bouwmethoden en een groene inpassing zorgen voor een aanvaardbare situatie op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Samenvattend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling van flexwoningen op de projectlocatie bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goed woon- en leefklimaat bewerkstelligt. De ontwikkeling voldoet aan de beleidsdoelen en ambities op verschillende overheidsniveaus en respecteert de juridische kaders en milieuthema's. Hierdoor is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvaardbaar en voldoet het initiatief aan de instructieregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving, de provinciale omgevingsverordening en de instructieregels van het Rijk.

Bijlagen

1. Mer-beoordeling, Haskoning, 16 januari 2025
2. Verkennend bodemonderzoek, ABO Milieuconsult, 16 december 2024
3. Advies DCMR bodemonderzoek, DCMR, 25 november 2025
4. Onderzoek externe veiligheid, Haskoning, 21 oktober 2024
5. Akoestisch onderzoek, Haskoning, 16 januari 2025
6. Onderzoek verkeer, Haskoning, 27 februari 2026
7. Stikstofdepositie-onderzoek, NOX Advies, 9 december 2025
8. Flora- en faunaonderzoek, ABO Milieuconsult, 7 november 2024
9. Participatieverslag, BPD SmartBuilds, 11 maart 2026
10. Notitie Balansregeling, Haskoning, 25 maart 2026
11. Watersleutel, Hoogheemraadschap Delfland, 20 november 2024