

 Gemeente Midden-Delfland

 Bestemmingsplan “*Kralingerhoek - Verboon*”

 Vastgesteld



28 februari 2017

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	5
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Ontwikkeling	7
2.3	Voorgaand bestemmingsplan	9
2.4	Juridische aspecten.....	10
3	Ruimtelijke Ordening.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusie	22
4	Archeologie.....	23
4.1	Kader.....	23
4.2	Onderzoek.....	24
4.3	Conclusie	25
5	Cultuurhistorie.....	26
5.1	Kader.....	26
5.2	Onderzoek.....	27
5.3	Conclusie	28
6.	Mobiliteit	29
6.1	Kader.....	29
6.2	Onderzoek.....	29
6.3	Conclusie	30
7	Natuur en landschap.....	31
7.1	Kader.....	31
7.2	Onderzoek.....	31
7.3	Conclusie	33

8	Water	34
8.1	Kader.....	34
8.2	Onderzoek.....	37
8.3	Conclusie	40
9	Milieu	41
9.1	Algemeen	41
9.2	M.e.r. beoordeling.....	41
9.3	Bodemkwaliteit	41
9.4	Akoestische aspecten.....	42
9.5	Luchtkwaliteit.....	43
9.6	Milieuzonering	45
9.7	Externe veiligheid	45
10	Uitvoerbaarheid	47
10.1	Economische uitvoerbaarheid	47
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
11	Procedure	48
11.1	Vorbereidingsfase.....	48
11.2	Ontwerpfase	48

Bijlagen bij de toelichting

<i>Bijlage 1:</i>	Notitie Ontwikkeling 'Kralingerhoek – locatie Verboon', KuiperCompagnons, d.d. 1 november 2016
<i>Bijlage 2:</i>	Quickscan flora en faunawet Kralingerhoek te Midden-Delfland, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2014.1874, d.d. februari 2015
<i>Bijlage 3:</i>	Memo Ontwikkeling Kralingerhoek, Kralingerpolder, Hoogheemraadschap van Delfland, 14 juli 2014
<i>Bijlage 4:</i>	<i>Verkennd milieukundig eindsituatie bodem-, verhardings- en geotechnisch onderzoek uitgevoerd aan de Molenweg 12, VanderHelm Milieubeheer B.V., 22-06-2016</i>
<i>Bijlage 5:</i>	Beeldkwaliteit, Böhlingk Architectuur
<i>Bijlage 6:</i>	Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kralingerhoek – Verboon, gemeente Midden-Delfland, januari 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan “Kralingerhoek - Verboon” is een gedeeltelijke herziening en uitbreiding van het in november 2015 vastgestelde bestemmingsplan “Kralingerhoek”.

Het bestemmingsplan “Kralingerhoek” (2015) voorziet in de uitbreiding van de bedrijven Welvreugd en Kroes. In het betreffende bestemmingsplan is de uitbreiding van de bedrijven bestemd als “Bedrijf - 2” en is - ter compensatie en ten behoeve van waterberging - een nieuwe groenstrook als “Landschappelijke overgangszone” opgenomen op de plek waar momenteel nog kassen staan. In het bestemmingsplan ‘Kralingerhoek’ is daarnaast een deel van de nieuwe bedrijfspercelen bestemd voor een derde – nader te bepalen - bedrijf. De nieuwvestiging van een derde bedrijf is echter uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat er elders in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland een bedrijf wordt gesaneerd. Thans doet zich deze mogelijkheid voor; aannemersbedrijf Verboon Maasland BV is voornemens te verhuizen naar de locatie Kralingerhoek.

De gemeente Midden-Delfland ziet de verplaatsing van Verboon als een unieke kans om het buitengebied een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven. Om die reden wil de gemeente medewerking verlenen aan een kleine (extra) uitbreiding van het bedrijfsareaal in de Kralingerhoek. Daartoe wordt een deel van het kassencomplex aan de oostzijde - dat in bestemmingsplan Kralingerhoek tot landschappelijke overgangszone is bestemd – grotendeels voor bedrijfsdoeleinden bestemd.

Doel

Het overkoepelende doel van bestemmingsplan “Kralingerhoek – Verboon” is het verplaatsen van het bedrijf Verboon Maasland BV (hierna: Verboon) van de huidige locatie aan de Molenweg, naar het bedrijventerrein Kralingerhoek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de daarin opgenomen ‘strook derden’. In verband met deze verplaatsing zijn de volgende wijzigingen en aanpassingen aan de orde:

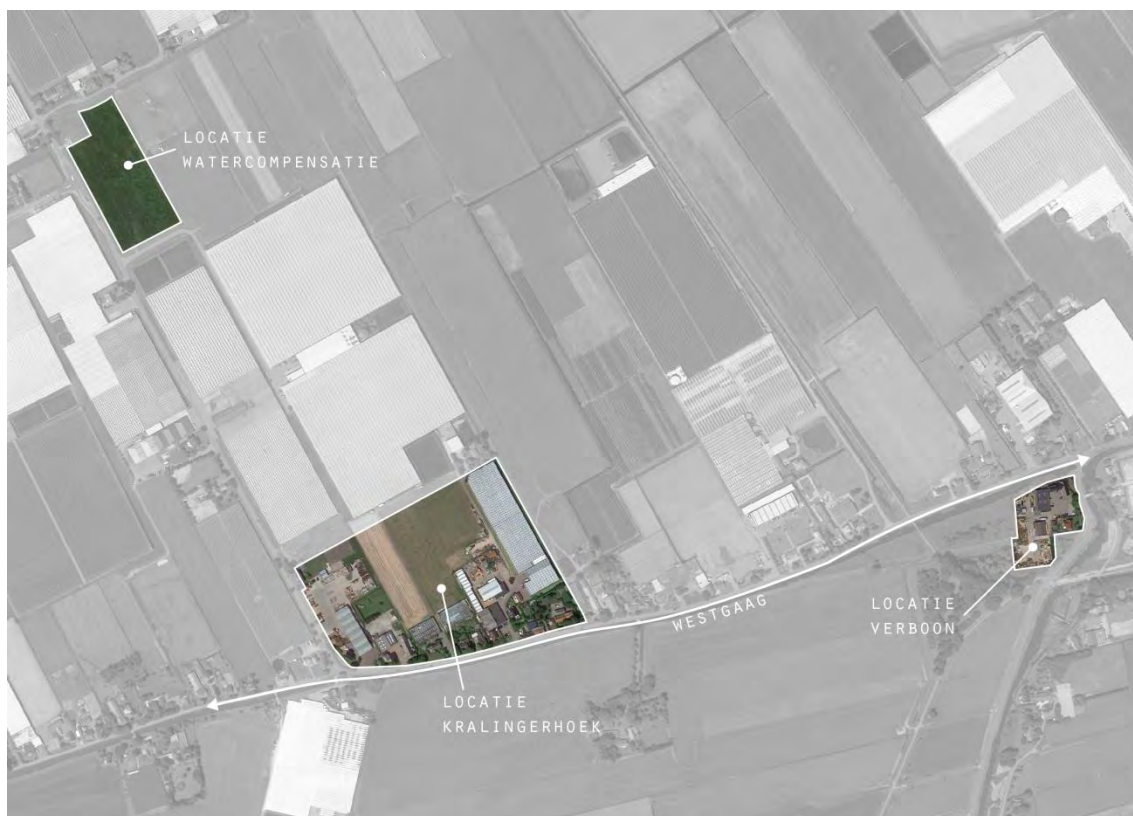
1. Het wegbestemmen van het aannemersbedrijf Verboon aan de Molenweg;
2. Het herzien van het bestemmingsplan “Kralingerhoek”: er wordt geen uitwerkingsplan opgesteld voor de uit te werken bedrijfsbestemming, maar een geheel nieuw plan in procedure gebracht, omdat de bedrijfsverplaatsing er tevens toe leidt dat de landschappelijke overgangszone aan de oostzijde van Kralingerhoek wordt verkleind;
3. een agrarisch perceel aan de Burgerweg - ten noorden van Kralingerhoek - wordt aan het plangebied toegevoegd, teneinde te kunnen voorzien in 5.644 m² waterberging;
4. het opnemen van een aantal voorwaardelijke verplichtingen om de gewenste ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende verplichtingen op een juiste, volgordelelijke manier te laten plaatsvinden;
5. het aanpassen van de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Bedrijf – 2” in verband met een verbrede uitleg van het begrip ‘agrarisch aanverwant bedrijf’.
6. enkele kleinere ondergeschikte aanpassingen, zoals het opnemen van een inhoudsmaat voor een nieuwe woning aan de Westgaag (deze is reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan “Kralingerhoek”).

Op grond van het voorgaande kiest de gemeente voor een volledige herziening van bestemmingsplan “Kralingerhoek” met uitbreiding van de percelen aan de Burgerweg (ten behoeve van watercompensatie) en Molenweg (Verboon). Hierdoor ontstaat één integraal bestemmingsplan en wordt voorkomen dat de bestemmingsplannen “Kralingerhoek” en “Kralingerhoek – Verboon” voor verschillende percelen naast elkaar gelden. Bovendien biedt een integraal plan de mogelijkheid om de verschillende ontwikkelingen in tijd en ruimte aan elkaar te koppelen.

Overigens geldt dat de bestemmingslegging voor de (woon)percelen aan de Westgaag inhoudelijk niet zal wijzigen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland, ten noorden van de kern Maasland. Het plangebied valt feitelijk uiteen in drie afzonderlijke deelgebieden.



Afbeelding 1.1: plangebied

Het eerste deelgebied (locatie Kralingerhoek) is gelijk aan de plangrens van het vigerende bestemmingsplan “Kralingerhoek” en omvat diverse (bedrijfs)percelen tussen de Westgaag en het glastuinbouwgebied van de Oude Campspolder. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de agrarische gronden gelegen achter het perceel Westgaag 28. Aan de zuidzijde vormt Westgaag de begrenzing, terwijl het plangebied aan de westzijde begrensd wordt door de Burgerweg. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de glastuinbouwcomplexen aan de Burgerweg 6b en 8.

Het tweede deelgebied (locatie Verboon) omvat de gronden van het aannemersbedrijf Verboon aan de Molenweg. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door het

Kralingerpad. Aan de noordzijde vormt de Westgaag de begrenzing, terwijl het plangebied aan de oostzijde wordt begrensd door de Molenweg.

Het derde en laatste deelgebied (locatie watercompensatie) omvat een agrarisch perceel aan de Burgerweg, ten noorden van de Kralingerhoek. De globale ligging en begrenzing van de verschillende plangebieden is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kralingerhoek - Verboon' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald¹ en analoog verbeeld door middel van een verbeelding ('plankaart'). Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting inclusief bijlagen/onderzoeken. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Kralingerhoek omvat diverse percelen op de hoek Westgaag – Burgerweg, ten noorden van de kern Maasland. In de huidige situatie zijn in het plangebied diverse woonfuncties aanwezig. Deze functie komt voornamelijk terug in het lint van de Westgaag, maar ook aan de Burgerweg en eenmalig midden in het plangebied tussen de bedrijvigheid en glas. Naast woningen zijn er twee bedrijven in het plangebied aanwezig: Kroes Aannemingsbedrijf B.V. (hierna: Kroes) en Welvreugd B.V. (Hierna: Welvreugd). Kroes is een aannemingsbedrijf dat actief is in de grond-, weg en waterbouw, civiele betonbouw en tuinbouw in de regio en voor de lokale overheid. Welvreugd is actief in (machinale) grondbewerkingen en boringen (o.a. warmteboringen).



Afbeelding 2.1: huidige situatie locatie Kralingerhoek, gezien vanaf de burgerweg (links) en Westgaag (rechts)

Op de locatie Verboon aan de Molenweg is thans het gelijknamige aannemingsbedrijf Verboon Maasland BV gesitueerd, inclusief de daarbij behorende bedrijfswoning. Op het betreffende terrein zijn thans diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, die het zicht vanaf de Oostgaag en Molenweg op het achterliggende open weidelandschap belemmeren. Naast de bedrijfsgebouwen, vindt er thans opslag van(bouw)materialen in de openlucht plaats. Een en ander leidt tot een rommelig beeld.

Het agrarische perceel ten noorden van de Kralingerhoek is thans in gebruik als grasland.

Knelpunten

In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan is weliswaar een brede zone bestemd als landschappelijke overgangszone, maar hieraan is geen nadere inrichtingseis gekoppeld. Zo kan de overgangszone op grond van het vigerende bestemmingsplan ingevuld worden als grasland, waardoor er geenszins sprake is van een geleidelijke overgang en de bedrijven nog steeds waarneembaar zijn vanuit het landschap. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dan ook kansen om een meer passende landschappelijke overgangszone af te dwingen, die meer recht doet aan de situatie.

Wensen van ondernemers

Middels het bestemmingsplan “Kralingerhoek” is reeds tegemoet gekomen aan de gewenste uitbreiding van de bedrijven Welvreugd en Kroes. In het betreffende bestemmingsplan was een mogelijkheid opgenomen voor de nieuwvestiging van een derde bedrijf, mits er een bestaand

bedrijf elders in het buitengebied wordt gesaneerd. Onlangs heeft aannemersbedrijf Verboon bij de gemeente aangegeven een verplaatsing naar de locatie "Kralingerhoek" te overwegen, waardoor er voor het bedrijf mogelijkheden ontstaan om uit te breiden. De huidige locatie aan de Molenweg biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheden.

2.2 Ontwikkeling

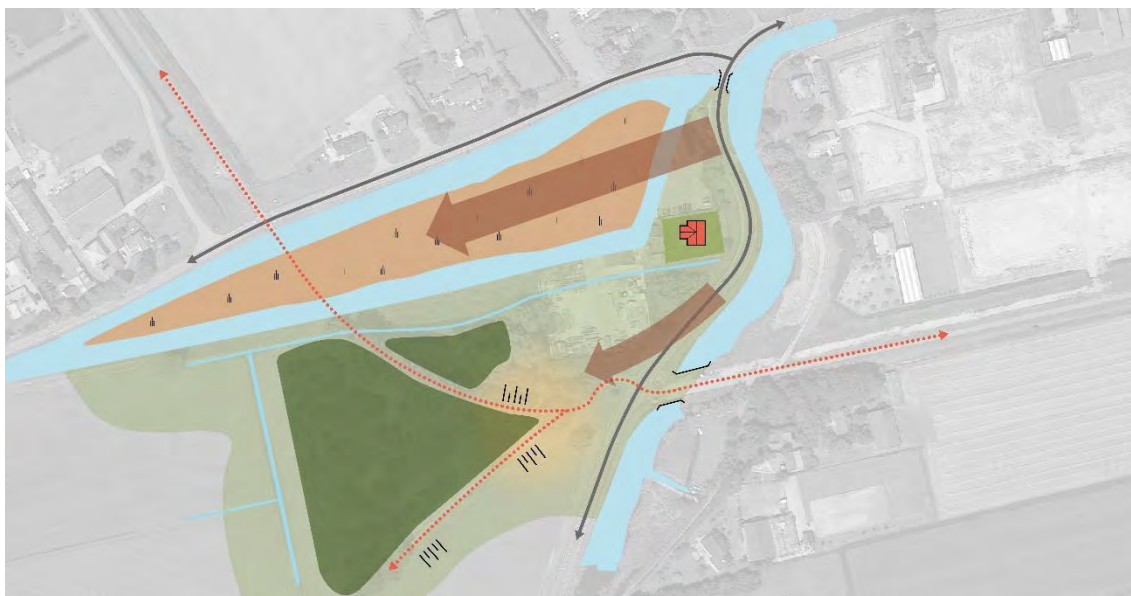
Toekomstige situatie

Naar aanleiding van de hiervoor benoemde ruimtelijke knelpunten en de wensen van ondernemers, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een aantal ontwikkelingen:

- Het uitplaatsen van het bedrijf Verboon, waardoor ter plaatse een kwaliteitsverbetering ontstaat.
- Het inpassen van de bedrijvigheid op de locatie Kralingerhoek.
- Het tot stand brengen van een gedegen landschappelijke overgangszone aan de oostzijde van de locatie Kralingerhoek.
- De ruimtelijke inpassing van compenserende waterberging op een agrarisch perceel aan de Burgerweg.

Kwaliteitsimpuls en uitplaatsen aannemersbedrijf Verboon

Door de verplaatsing van het aannemersbedrijf naar de locatie 'Kralingerhoek' ontstaan kansen om het buitengebied van Midden-Delfland een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven. Het onderstaande kaartbeeld schetst een indicatief - géén definitief - eindbeeld voor de locatie 'Verboon'. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning behouden en omgezet naar een reguliere burgerwoning. De overige bedrijfsbebouwing wordt volledig gesaneerd, waardoor ruimte ontstaat voor natuurontwikkeling (mogelijk in de vorm van rietlanden) langs de Westgaag, het terugbrengen van zichtlijnen op het achterliggende veenweidelandschap en het beter beleefbaar (zichtbaar) maken van het voormalige stoomtramtracé. Door ruimte te bieden aan natuurontwikkeling, ontstaan bovendien kansen om het plangebied te verbinden met de Ecologische Hoofdstructuur direct ten oosten van het plangebied.



Afbeelding 2.2.: indicatie toekomstige situatie locatie Verboon

Ontwikkelingen Kralingerhoek

De verplaatsing van aannemersbedrijf Verboon naar de locatie 'Kralingerhoek' is niet zonder meer mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' biedt - naast de reeds aanwezige bedrijven Welvreugd en Kroes - ruimte voor een derde bedrijf. De gereserveerde ruimte voor dit derde bedrijf is echter onvoldoende om het aannemersbedrijf te kunnen huisvesten. Om de verplaatsing van Verboon te faciliteren wordt de landschappelijke overgangszone aan de oostzijde van het plangebied in kwantitatieve zin afgewaardeerd. De betreffende overgangszone bestaat in de huidige situatie uit een nog te slopen kas, maar was in de toekomst grasland voorzien, aansluitend bij het karakter van het open veenweidegebied. In de toekomstige situatie is de ruimte beperkt, maar wordt wel een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt. De overgangszone wordt voorzien van opgaande beplanting. Daarbij wordt gekozen voor gebiedseigen beplanting bestaande uit een elzensingel, aansluitend bij de gebiedskenmerken van Midden-Delfland. Het zuidelijke deel van de voormalige kas zal duurzaam worden hergebruikt. De fundering en draagconstructie worden hergebruikt en voorzien van nieuwe gevelbekleding. De elzensingel zal te plaatse van deze hergebruikte loods niet doorlopen. Hoewel afscherming van de bedrijfsbebouwing in de landschappelijke overgangszone een belangrijk uitgangspunt is, is het effect op deze plek nihil. Het enige zicht op de oude kas betreft het zicht vanaf het Kralingerpad nabij de Scheeweg, op ruim 800 meter afstand. Vanuit alle andere hoeken wordt de kas afgeschermd door boomgaarden, beplanting of bebouwing.

Om de gewenste kwaliteit daadwerkelijk af te dwingen worden een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, die een volgorde aanbrengen in de totstandkoming van de benodigde waterberging, de aanleg van de landschappelijke overgangszone en de gewenste bedrijvigheid.

Waterberging

De landschappelijke overgangszone zoals deze thans voorzien is, heeft tevens een belangrijke waterbergende functie, ter compensatie van de aangrenzende bedrijvenzone. Om in de toekomstige situatie te kunnen voorzien in voldoende waterberging, wordt ten noorden van de locatie 'Kralingerhoek' ruimte geboden voor 'natte' natuurontwikkeling met (voldoende) oppervlaktewater en rietlanden. Daarmee wordt niet alleen eventuele bodemdaling tegengegaan, maar ontstaan tevens mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie. Waterberging is reeds mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Gras waarin de locatie de bestemming 'Agrarisch met Waarden' heeft. Op grond van deze bestemming is water toegestaan, alsmede extensief recreatief medegebruik. Desondanks is de locatie toch in de bestemmingsplanwijziging meegenomen. Op die manier kan namelijk worden geborgd dat er ook daadwerkelijk een minimaal aantal vierkante meters water wordt gerealiseerd.

Het recent vastgestelde bestemmingsplan Kralingerhoek bevat de verplichting om 3.500 m² aan watercompensatie te realiseren op het terrein zelf, of in overleg met het waterschap elders in de Kralingerpolder. Door de komst van Verboon zal op de locatie Verboon een sterke verbetering van de waterhuishouding plaatsvinden; bebouwing en verharding maken daar plaats voor groen. De landschappelijke overgangszone, waarin de huidige kassen waren wegbestemd, zal echter grotendeels bebouwd en verhard kunnen worden. Om te voldoen aan de nieuwe benodigde waterberging (5.644 m²) is een agrarisch perceel ten noorden van de locatie aan de Burgerweg aangekocht. Op deze plek kan de benodigde watercompensatie ruimschoots plaatsvinden.



Afbeelding 2.3: Indicatie invulling waterberging.

Beeldkwaliteit

Voor het reeds bestemde deel van het terrein is in het kader van het geldende bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het nu voorliggende plan spelen drie zaken die om een nadere onderbouwing van het aspect beeldkwaliteit vragen:

1. de komst van Verboon, waarmee een invulling kan worden gegeven aan de representatieve kantoorbebouwing aan het einde van een kleine oprijlaan;
2. de ruimtelijke uitstraling van een te handhaven kasconstructie op het nieuwe terrein van Kroes (voorheen de landschappelijke overgangszone waar bebouwing zou worden gesloopt).
3. de inrichting van de waterberging op het perceel aan de Burgerweg.

Voor deze onderdelen is een aanvullende beeldkwaliteitparagraaf opgesteld die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

2.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van locaties 'Verboon' en 'Watercompensatie' geldt, totdat het voorliggende plan in werking is getreden, het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de locatie 'Kralingerhoek' vigeert thans het bestemmingsplan "Kralingerhoek", dat is vastgesteld op 27 oktober 2015.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' is het deelgebied 'Locatie Verboon' voorzien van de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor een aannemersbedrijf en overige bedrijven in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het deelgebied 'Locatie watercompensatie' is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden', alwaar de gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van onder andere open weidelandschappen, karakteristieke sloten- en verkavelingspatronen, zichtlijnen en kreekruigen.

Het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' voorziet ter plaatse van deelgebied 'Locatie Kralingerhoek' in de bestemmingen 'Bedrijf - 2', 'Bedrijf – Uit te werken', 'Groen – Landschappelijke

overgangszone', 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Voor een uitgebreide beschrijving van deze bestemmingslegging wordt verwezen naar het thans vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2.4: uitsnede vigerende verbeeldingen met in rood de begrenzing van het voorliggende plangebied.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de locaties Kralingerhoek en Verboon, alsmede de aanleg van compenserende waterberging aan de Burgerweg. Het bestaande bebouwingslint wordt – overeenkomstig de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Kralingerhoek' - vergroend en krijgt primair een woonfunctie. Parallel hieraan wordt de bestaande bedrijvigheid naar het achtergelegen gebied verplaatst. Het bedrijf 'Verboon' - dat thans aan de Molenweg is gevestigd - wordt verplaatst naar de locatie Kralingerhoek, waardoor ter plaatse een kwaliteitsimpuls tot stand komt. De voorgenoemde ontwikkeling is zowel in ruimtelijke als functionele zin strijdig met de thans vigerende bestemmingsplannen 'Kralingerhoek' en 'Buitengebied Gras'. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Uit oogpunt van enerzijds rechtszekerheid en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoende te kunnen borgen, en anderzijds om voldoende flexibiliteit te bieden, is in het voorliggende bestemmingsplan de toekomstige situatie vrij gedetailleerd vastgelegd in een eindbestemming. Een eindbestemming biedt een directe bouwtitel, wat betekent dat wanneer het bouwplan past binnen de in de bestemming genoemde regels, een bouwvergunning ('omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen') kan en moet worden afgegeven.

De locatie 'Kralingerhoek' is – behoudens de uit te werken bedrijfsbestemming en landschappelijke overgangszone – voorzien van een overwegend conserverende regeling. De bestaande bestemmingsregeling is één-op-één overgenomen en op slechts enkele onderdelen aangevuld c.q. gewijzigd.

2.4.2 Toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna worden de vier hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn diverse begrippen verklaard, die in de regels zijn opgenomen. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per artikel is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt in de basis overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Gras". Aanvullend daarop is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is bepaald dat waterberging met een oppervlakte van tenminste 5.644 m² dient te worden aangelegd en in stand gehouden.

Bedrijf

Het bestaande loonbedrijf aan de Westgaag 56 is conform het geldende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De vigerende regeling is inhoudelijk niet gewijzigd en één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijf - 2

De nog te ontwikkelen bedrijvenzone is voorzien van de bestemming 'Bedrijf – 2'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt tevens groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Daarnaast zijn agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan, alsmede bedrijven die daarmee gelijkgesteld kunnen worden uit ten hoogste categorie 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 50% mag bedragen. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Met een afwijking is een goothoogte van 7 meter toegestaan. Daarnaast is geregeld dat de representatieve zijde van de bedrijfsbebouwing in het figuur 'gevellijn' wordt gebouwd, teneinde de ruimtelijk kwaliteit van het bebouwingslint te waarborgen. Vóór de gevellijn is, ter plaatse van het bedrijf Kroes, een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – opslag" opgenomen waarmee

buitenopslag tussen het toekomstige kantoor en de woningen aan de Westgaag wordt uitgesloten.

Tot slot zijn in de specifieke gebruiksregels een reeks voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Daarin is geregeld dat:

- het gebruik van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 2' voor de uitoefening van een bedrijf uitsluitend is toegestaan als voldaan is aan het erfinrichtingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat de toekomstige bedrijfsbebouwing landschappelijk wordt ingepast en het bebouwingslint Westgaag vergroend wordt.
- de gronden in de 'strook derden' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting - 1' pas mogen worden gebruikt in dien de kassen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting - 2' zijn gesloopt.
- de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting - 2' (ter plaatse van de huidige kassen) pas mogen worden gebruikt indien binnen 2 maanden na de sloop een elzensingel wordt aangelegd in de naastgelegen bestemming 'Groen – landschappelijke overgangszone'.

Groen

De huidige locatie van aannemersbedrijf Verboon is voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras'.

Groen – Landschappelijke overgangszone

De overgangszone aan de oostzijde van deelgebied 'Locatie Kralingerhoek' en een deel van de gronden achter de eerstelijns bebouwing aan de Westgaag zijn voorzien van de bestemming 'Groen – Landschappelijke overgangszone', teneinde de landschappelijke overgang van de voorziene bedrijvigheid naar de omgeving te waarborgen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor de aanleg van groenvoorzieningen, waterpartijen en tuinen. De landschappelijke overgangszone aan de oostzijde van deelgebied 'Locatie Kralingerhoek' zijn voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – voorwaardelijke verplichting'. Aan deze functieaanduiding is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, waarmee de aanleg en instandhouding van een elzensingel juridisch-planologisch is gewaarborgd.

Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en - bij hoeksituaties - ook delen van het zijerf.

Verkeer

De bestemming verkeer is gegeven aan de strook gronden die de ontsluiting van de nieuwe bedrijven omvat. Naast een verkeersfunctie is hier ook een belangrijke wateropgave voorzien. De bestemming verkeer is tevens gegeven aan de entree's of inritten van de bedrijfskavels vanaf de Westgaag. Hier geldt echter een beperking. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is alleen verkeer toegestaan ten dienste van de kantoorfuncties van de bedrijven en bezoekers. Vrachtverkeer en bedrijfsgerelateerde verkeersstromen worden via de nieuwe ontsluiting aan de noordzijde afgehandeld.

Wonen

De in het plangebied aanwezige burgerwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen. In de bouwregels is vastgelegd dat het uitsluitend

is toegestaan gebouwen op te richten binnen het aangegeven bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m².

In overeenstemming met het gemeentelijke 'beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen' is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om een bed & breakfastvoorziening aan huis toe te staan mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo mag de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast activiteiten ten hoogste 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend, bedragen.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' zijn opgenomen voor de gronden met een archeologische verwachting, die nog niet zijn vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Middels de dubbelbestemmingen is geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag dient te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van de voorgenoemde percelen, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige waterkeringen is de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen. Op deze gronden is de keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, diverse aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat de in het bestemmingsplan gegeven aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels, voor ondergeschikte bouwdelen mogen worden overschreden. Het gaat om onder andere stoepen en balkons, die met 1,5 meter mogen uitsteken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is onder meer bepaald dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het desgewenst in geringe mate afwijken en overschrijden van maten en bouwgrenzen, zoals die in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Aan de overschrijding zijn randvoorwaarden gekoppeld.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen voor het desgewenst overschrijden van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter en het vergroten van bouwvlakken met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling en verbeelding

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van geometrisch bepaalde bestemmingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening een eigen invulling aangegeven. De ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) stedelijk gerealiseerd moet worden. Indien de ontwikkeling niet binnen BSD gerealiseerd kan worden door middel van herstructureren, transformeren of verdichten, dient aangetoond te worden dat de locatie buiten BSD multimodaal ontsloten is. Het aanbod aan vervoersmodaliteiten op een locatie bepaalt de meest duurzame locatie buiten BSD.

Naast het verplicht toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt de provincie onderscheid in drie soorten ontwikkelingen, waar -afhankelijk van de ontwikkeling- bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(r) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt.

Het bebouwingslint langs de Westgaag is in het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte, evenals de locatie Verboon.



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte

Daarnaast zijn de locaties 'Verboon' en 'Watercompensatie' aangeduid als herkenbaar veenweidelandschap. In het veenlandschap kiest de provincie voor behoud en versterking van het waterrijke en open karakter en de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen. De uitplaatsing van het aannemersbedrijf 'Verboon' aan de Molenweg is dan ook in lijn met het provinciaal beleid en biedt kansen om nieuwe doorzichten te creëren vanaf de Oostgaag en Molenweg richting de aangrenzende polder.



Afbeelding 3.2: uitsnede Programma Ruimte

Vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidsuitgangspunten van de provincie Zuid-Holland, zoals vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte. Deze beleidstoets is vastgelegd in de 'Notitie ontwikkeling 'Kralingerhoek – locatie Verboon', die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. Uit deze notitie blijkt dat de voorliggende ontwikkeling in alle opzichten aansluit bij de beleidsambities van de provincie om het veenweidelandschap – waar mogelijk - te versterken.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte 2014 vervangt de Verordening Ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).

In de Verordening Ruimte is de Westgaag aangeduid als recreatieve vaarverbinding. Omdat de Westgaag formeel buiten het plangebied is gelegen, gelden er geen verplichtingen vanuit de Verordening Ruimte. Tevens is de Westgaag aangemerkt als regionale waterkering. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze gronden is een keur het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de boordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Ladder van duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht.

Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. In bestemmingsplan 'Kralingerhoek' is een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Burgerweg en Westgaag voorzien, waarbij voor een nieuw te vestigen bedrijf een strook grond van ca. 8.000 m² is gereserveerd. Voorwaarde is dat het bedrijf een locatie in het buitengebied van Midden-Delfland achterlaat, waarbij de gronden aldaar een groene, recreatieve of agrarische bestemming krijgen. Die situatie doet zich nu voor. Het bedrijf Verboon aan de Molenweg wil zich

vestigen op de Kralingerhoek. De huidige locatie van het bedrijf meet 8.850 m². De strook derden is daarmee te klein voor Verboon, waarbij het bedrijf gelet op de toekomst ook nog de ruimte wil hebben om te kunnen groeien. In het voorliggende bestemmingsplan 'Kralingerhoek – Verboon' wordt daarom ca. 8.000 m² extra tot bedrijf bestemd.

Gelet op het voorgaande is een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen wenselijk, hetgeen een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot stand kan brengen. Bovendien nemen ook de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels in functioneel en economisch opzicht toe. Daarmee is de actuele (maatschappelijke) behoefte van de voorliggende ontwikkeling in voldoende mate aangetoond.

Ad. b. Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Uitsluitend de eerstelijns bebouwing aan Westgaag is aangemerkt als bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1). Daarmee wordt niet voldaan aan punt b van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wél wordt met het bestemmingsplan een belangrijke kwalitatieve herstructurering in het gebied bewerkstelligd. De bedrijfsbestemming aan de Molenweg wordt groen bestemd; de bestemming 'Groen – landschappelijke overgangszone' aan de rand van Kralingerhoek, gedeeltelijk bestemd voor bedrijven. Feitelijk is daarmee sprake van een uitwisseling van functies die hierdoor op beide plekken tot een verbetering van de ruimtelijke structuur leiden.

Bovendien zijn in Maasland geen alternatieve bedrijfslocaties voorhanden. Binnen de gemeente Midden-Delfland biedt alleen bedrijventerrein Harnaschpolder in Den Hoorn ruimte voor een bedrijf van een dergelijke omvang. Voor Verboon is verplaatsing naar de andere kant van de gemeente geen optie. De reeds aanwezige ruimte op Kralingerhoek en de uitbreiding daarvan biedt de mogelijkheid om het bedrijf toch te verplaatsen en op de oude locatie een belangrijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

Ad c. Omdat de beoogde ontwikkeling formeel niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, dient gebruik te worden gemaakt van een locatie, wordt gebruik gemaakt van locaties die passend ontsloten zijn en aansluiten bij de doelstellingen en richtlijnen van de kwaliteitskaart.

Kwaliteitsverbetering en relatie artikel 2.2.1 Verordening ruimte 2014

De provincie geeft in het programma ruimte aan dat de focus op kwaliteit om een andere houding van de provincie vraagt. "Elk gebied kent andere opgaven, andere spelers en andere coalities. De opgave wordt om ruimte te geven aan lokale en regionale initiatieven die bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Daarbij passen maatwerk, flexibiliteit en een verbindende rol van de provincie. Dat heeft gevolgen voor de programmeringsopgaven en de ruimtelijke reserveringen voor bedrijventerreinen in de verschillende regio's."

De ontwikkeling vormt een nieuwe stedelijke ontwikkelingen die niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden. Daarom dient onderbouwd te worden dat de locatie past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is.

In lid 1 van het betreffende artikel is aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Op dit moment wordt de aard en schaal van het gebied reeds bepaald door de aanwezige bedrijven en gedomineerd door bedrijfsactiviteiten en grootschalige glastuinbouwcomplexen aan de rand van het gebied. Omdat de kwaliteitskaart echter geen passend richtpunt bevat, is tevens

gekeken naar sub 2 van lid 1 van artikel 2.2.1. Hierin is aangegeven dat de ontwikkeling slechts toelaatbaar is indien de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft en sprake is van een zorgvuldige inbedding in de omgeving. In de notitie ontwikkeling 'Kralingerhoek - locatie Verboon' is een kwalitatieve onderbouwing gegeven waarom deze ontwikkeling passend is.

Lid 2 van artikel 2.2.1. betreft gebieden met een beschermingscategorie 1 of 2. Hiervan is geen sprake.

Lid 3 van artikel 2.2.1. geeft aan welke aanvullende maatregelen mogelijk van toepassing kunnen zijn. Met de voorgenomen aanvullende maatregelen blijft de ruimtelijke kwaliteit niet alleen per saldo ten minste gelijk, maar zal deze zelfs sterk verbeteren. De in lid 3 genoemde maatregelen bestaan uit (een combinatie van):

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Op de locatie Verboon is de kwaliteitswinst duidelijk. Bedrijvigheid maakt plaats voor groen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het vergroenen van het buitengebied en saneren van bedrijfsbebouwing.

Op de locatie Kralingerhoek neemt de omvang van de landschappelijke overgangszone af. Tegelijkertijd wordt hier de voorwaardelijke verplichting opgenomen om een elzensingel te realiseren en in stand te houden, waarmee de bedrijfsbebouwing aan het oog wordt onttrokken. Deze verplichting is een belangrijke toevoeging ten opzichte van de vigerende situatie waarin geen eisen zijn gesteld aan de landschappelijke overgangszone en deze met gras en water kan worden ingevuld.

Met bovenstaande argumenten, die uitvoerig worden beschreven in de notitie ontwikkeling 'Kralingerhoek - locatie Verboon' (zie bijlage 1), is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt. De notitie is in overleg met de provincie Zuid-Holland tot stand gekomen en kan rekenen op instemming door de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Speerpunten in het gemeentelijk beleid zijn het openhouden en versterken van het Midden-Delfland gebied en het versterken en behouden van vitale dorpen in Midden-Delfland. Voor de eerste kernopgave is de gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 ontwikkeld.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)

Voor het gehele grondgebied van Midden-Delfland is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie legt de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid vast. Midden-Delfland wil ten volle gebruikmaken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen van de structuurvisie zijn daarom als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Wro (grexwet);
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

De beleidsdocumenten Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, de visie Vitale Dorpen Midden-Delfland 2025 en het Landschapsontwikkelingsperspectief vormen de belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsperspectief Midden-Delfland

Het LOP is een concretisering van de zeven thema's uit Midden-Delfland® 2025 uit 2005. Nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op het landschap. Deze ontwikkelingen dienen zodanig te worden geleid dat de kernkwaliteiten van het Midden-Delflandgebied in stand kunnen worden gehouden en verder verrijkt en versterkt kunnen worden. De kernkwaliteiten betreffen de agrarische identiteit, de openheid, het robuuste watersysteem, de robuuste natuur, de cultuurhistorische waarden en de verbinding tussen stad en land. Het LOP zet in op kwaliteit verbetering in het buitengebied, onder meer door het bevorderen van saneringen van bedrijfslocaties. De verplaatsing van het aannemersbedrijf Verboon naar de locatie 'Kralingerhoek' is dus geheel in lijn met het beleid uit het LOP.

De locatie 'Kralingerhoek' is daarnaast opgenomen in de ontwikkelingsrichting van de Kralingerpolder. De gewenste ontwikkelingsrichting van de Kralingerpolder biedt diverse aanknopingspunten waar rekening mee moet worden gehouden:

- de downgrading van de Westgaag tot landelijke verbindingsweg met lage intensiteit;
- herprofilering van de Burgerweg waarbij de nadruk wordt gelegd op een landelijk karakter;
- bij verwijdering van glas in de zuidwesthoek van de polder is er een mogelijkheid voor compensatie in de vorm van kleinschalige rode ontwikkelingen (rood voor rood);
- versterking van de laanbeplanting;
- het behoud en versterken van zichtrelatie door o.a. verwijderen van losse glasopstanden in het open agrarisch gebied
- het behoud en versterken van cultuurhistorische linten en erven door middel van bijvoorbeeld het stimuleren van het herstel van karakteristieke erfinrichtingen en opritten, om daarmee de samenhang van het lint te verbeteren.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' is reeds aansluiting gezocht bij bovengenoemde aanknopingspunten. Door het vrachtverkeer in de toekomstige situatie op de Burgerweg te ontsluiten, zal de verkeersintensiteit op de Westgaag afnemen en worden conflicten tussen langzaam verkeer en (vracht)autoverkeer ontmoedigd. De glasopstanden in het gebied zijn (of worden) gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor kleinschalige rode ontwikkelingen, in dit geval bedrijvigheid. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de landschappelijke inpassing van de (bedrijfs)bebouwing, waarbij aandacht is voor nieuwe zichtrelaties en laanbeplanting. Daarnaast wordt de onderliggende landschappelijke (noord-zuidgeoriënteerde) verkavelingsstructuur als uitgangspunt gehanteerd voor de ontwikkeling van het gebied. Tot slot is aan de oostzijde van het plangebied, achter de eerstelijns bebouwing aan de Westgaag ruimte gereserveerd voor een landschappelijke overgangszone met groen en water, waardoor de bedrijvigheid op subtiel wijze wordt ingebed in het omliggende landschap (onder meer door de toepassing van een elzensingel). Hiertoe is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Afbeelding 3.3: uitsnede kaart ontwikkelingsrichting Kralingerpolder

Concept Visie Westgaag

Omdat het Landschapsontwikkelingsperspectief geen concrete uitwerking bevat voor een groot gedeelte van de Westgaag is in 2012 een concept-visie opgesteld waarin voor de gehele Westgaag een aantal principes is opgesteld. Deze worden hierna afzonderlijk benoemd.

Lint los in het landschap

Bezien vanuit de historische ontwikkeling is zichtbaar hoe het lint getransformeerd is, hoe het lint zijn fundatie in het landschap, in de openheid is kwijtgeraakt. Een lint hoort los te liggen in het land, een lint heeft “binding” nodig met het landschap. Het landschap moet diep door kunnen dringen tot in de poriën van het lint. De ambitie is om het lint weer los te leggen in het landschap. Weliswaar niet met de schier oneindige openheid uit de tijd van de kaart van Cruquius (1712), maar toch op een zodanige manier dat:

- het land zich kan presenteren langs de Westgaag;
- er zichten zijn van de Westgaag het land in;
- er watergangen zijn die zich aandienen tot de Westgaag;
- er een doorlopende groene zone is achter het lint langs.

Met name het laatste aspect krijgt binnen de voorliggende ontwikkeling gestalte. In de zone achter de eerstelijns bebouwing wordt – conform het vigerende bestemmingsplan ‘Kralingerhoek’ - ruimte gereserveerd voor een groene overgangszone, teneinde het lint verder te vergroenen.

Scheiden van verkeerssoorten

De huidige verkeersafwikkeling is niet gewenst vanuit de woningen, bedrijvigheid en recreatief gebruik. In die visie wordt gesteld dat er drie verkeerstromen zijn:

- gemotoriseerd verkeer: het vrachtverkeer wordt afgewenteld op de Burgerweg en het achterliggend glastuinbouwgebied;
- fietsverkeer: de Westgaag wordt fietsstraat waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van mag maken;
- wandelverkeer: bij een verkeersluwe Westgaag kan hier ook over gewandeld worden.

Het bestemmingsplan voorziet in een scheiding van de verkeersstromen, waarbij het gemotoriseerd verkeer grotendeels wordt afgewikkeld via de Burgerweg. Het betreft onder meer het vrachtverkeer en autoverkeer ten behoeve van personeel. Voor bezoekers zullen de bedrijven tevens bereikbaar blijven via de Westgaag. Dit betreft slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de Westgaag een meer verkeersluw karakter krijgen en ontstaat meer ruimte voor langzaam verkeer.

Kwaliteitsimpuls lint

De huidige ruimtelijke kwaliteit van het lint is “verschaald”. Om het lint een kwaliteitsimpuls te geven wordt in de visie een aantal maatregelen voorgesteld, waaronder het opruimen van glasopstanden en bedrijfsgebouwen in het lint. Hierdoor ontstaat een betere schaal en korrel langs de Westgaag. Bij herontwikkeling van erven is het van belang de aansluiting te zoeken bij de historische opbouw van erven en opstallen. Hiermee kan de ruimtelijke en groene kwaliteit van het lint versterkt worden.

3.4 Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat planrealisatie niet leidt tot strijdigheden met vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente en andere overheden.

4 Archeologie

4.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeentes kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Midden-Delfland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2010) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

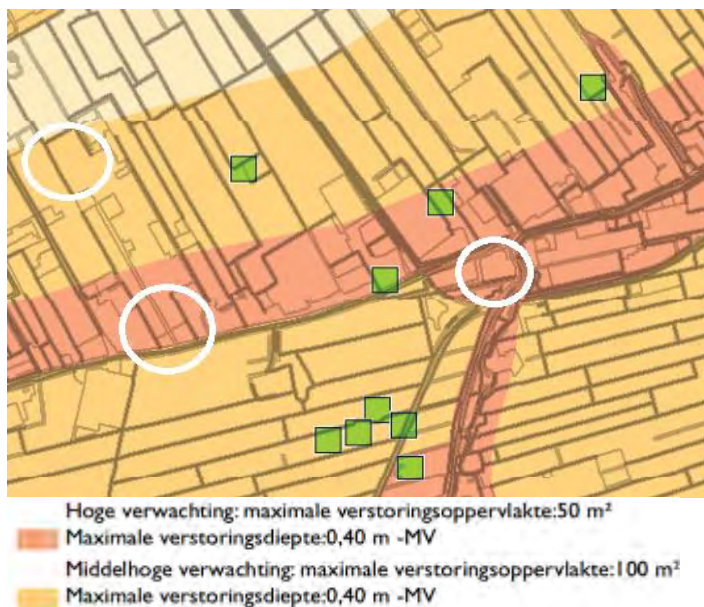
De gemeente Midden-Delfland beschikt sinds 2010 over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijk archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de

verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

4.2 Onderzoek

Op grond van de gemeentelijke beleidsadvieskaart is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij geplande verstoringen boven 50 m² of dieper dan 0,40 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting, waarvoor de maximale verstoringsoppervlakte 100 m² bedraagt en de maximale verstoringsdiepte 0,40 m beneden maaiveld. Op het perceel aan de Burgerweg geldt een verstoringsoppervlakte van 200 m². De toekomstige bouwplan voorzien in een versterking met een groter oppervlak dan 50 m², 100 m² of 200m².



Afbeelding 4.1: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Midden-Delfland

Voor het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' en 'Buitengebied Gras'. Middels deze dubbelbestemming is geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag dient te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van de voorgenoemde percelen, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Ook voor de nog te ontwikkelen gronden is vooralsnog een archeologische dubbelbestemming opgenomen. In overleg met het bevoegd gezag (Archeologie Delft) dient bekeken te worden in hoeverre archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan al noodzakelijk is.

4.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie gelden er, behoudens de regels gekoppeld aan de archeologische dubbelbestemming, geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij veel toekomstige ingrepen die de bodem verstoren zal archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

5 Cultuurhistorie

5.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het Rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeentes verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

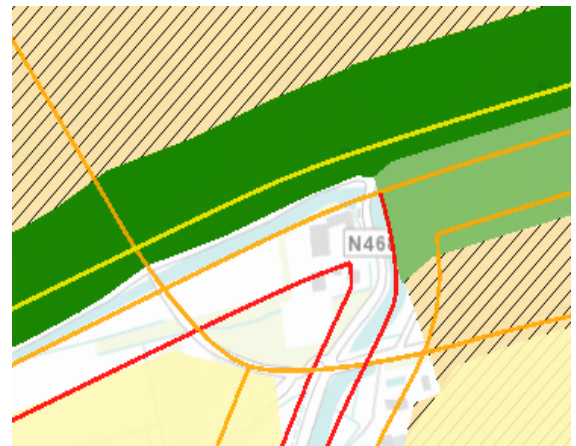
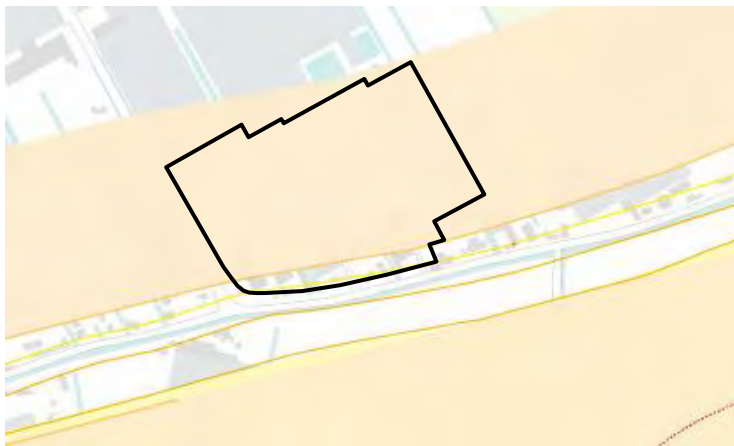
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)'. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeentes, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.



Afbeelding 8: uitsnede CHS – cultuurhistorische waarden

Landschap lijn (waarde)	Nederzettingen lint
— Zeer hoge waarde	— Zeer hoge waarde: structuur intact, gave monumentale bebouwing
— Hoge waarde	— Hoge waarde: structuur intact, redelijk gave bebouwing
— Redelijk hoge waarde	— Redelijk hoge waarde: structuur intact

5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland is de Westgaag aangeduid als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde. Daarnaast is ook de relatie tussen het bebouwingslint en het achtergelegen landschap als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De structuur van de Westgaag is nog in tact en de bebouwing redelijk gaaf.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de versterking van het bestaande bebouwingslint, waarbij de thans aanwezige bedrijvigheid naar het achterliggende gebied wordt verplaatst. Hierdoor ontstaat ruimte om het lint verder te vergroenen en het karakter als woonlint (en de daarbij behorende maat, schaal en korrel) te versterken. Daarmee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteiten van het bebouwingslint Westgaag.

De huidige locatie van Verboon bevindt zich in een gebied waar verschillende cultuurhistorische lijnen bij elkaar komen. De oude routes van de stoomtram tussen Delft, De Lier en Maasland vormen een belangrijk onderdeel van de recreatieve structuur in Midden-Delfland, terwijl de routes langs de Westgaag en Molenweg eveneens cultuurhistorisch waardevolle lijnen zijn. Door het saneren van de

locatie kunnen deze lijnen nog beter zichtbaar worden gemaakt, waarmee de cultuurhistorische beleving van het gebied wordt verbeterd.

Voor het perceel aan de Burgerweg zijn geen bijzonderheden te melden.

5.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6. Mobiliteit

6.1 Kader

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

6.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Om inzicht te geven of sprake is van een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verandering van de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. In dit plan wordt het bedrijf Verboon, gevestigd op de hoek van de Molenweg en de Westgaag, circa 500 m in westelijke richting verplaatst. Op de locatie Kralingerhoek wordt extra oppervlakte aan bedrijfsground mogelijk gemaakt. De extra oppervlakte die toegevoegd wordt ten behoeve van het bedrijf wordt is de nieuwe situatie iets kleiner dan op de huidige locatie. De rest van de oppervlakte die Verboon zal innemen is bedrijfsground die reeds is onderbouwd in het geldende bestemmingsplan. Omdat daarnaast wordt verondersteld dat de bedrijfsverplaatsing over een afstand van 500 m niet leidt tot een andere oriëntatie van het verkeer, veranderd de verkeersaantrekkende werking en de verkeersintensiteit op de rond het plan gelegen wegen niet.

De verkeerintensiteit op de beide wegen varieert van 3.100 op de Burgerweg tot maximaal 4.100 op de Westgaag nabij de aansluiting met de Burgerweg. Inclusief de verkeerstoename wordt een maximale verkeersintensiteit op de Westgaag verwacht van 4.475 verkeersbewegingen.

Op basis van de kengetallen uit de 'CROW richtlijnen conform ASVV2004, publicatie 216' en het 'Handboek Wegontwerp' varieert de capaciteit van de beide 60 km-wegen van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per dag. Omdat de verwachte verkeersintensiteit na planrealisatie ruim lager is dan deze capaciteit worden geen belemmeringen verwacht.

6.3 Conclusie

De bedrijfsverplaatsing van Verboon leidt niet tot een significante toename van verkeer of een andere oriëntatie van het verkeer. Omdat de capaciteit van de beide ontsluitingswegen rond de bedrijven aanmerkelijk hoger is dan de verkeersintensiteit die na planrealisatie wordt verwacht leidt het aspect verkeer niet tot belemmeringen.

Het uitgangspunt voor parkeren is dat al het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Door een maximaal bebouwingspercentage van 50% wordt afgedwongen dat voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in parkeervoorzieningen.

Met betrekking tot het aspect mobiliteit zijn geen knelpunten te verwachten.

7 Natuur en landschap

7.1 Kader

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) van kracht. De Ffw voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. In bepaalde situaties kan met een goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Ffw. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

7.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling in Kralingerhoek is een quickscan flora en fauna² uitgevoerd, waarbij is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het plangebied liggen. De belangrijkste conclusies worden hieronder beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Flora

Kralingerhoek te Midden-Delfland is geheel verhard met kassen, loodsen en bedrijventerrein en anderzijds volledig in cultuur gebracht. Het voorkomen van beschermde planten wordt hierin niet aannemelijk geacht. De aanwezige muren zijn te droog voor muurplanten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 7 november 2014 zijn geen beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In de aanwezige bebouwing zijn geen gaten vastgesteld die in potentie geschikt zijn als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Er komen wel enkele

² quickscan flora en faunawet Kralingerhoek te Midden-Delfland, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2014.1874, d.d. februari 2015

beluchtingsgaten voor in de muren. Voor een groot deel zijn deze openingen te klein om vleermuizen toegang te verschaffen tot de spouwmuur. De openingen die iets groter zijn, zijn gelegen op beperkte hoogte en daarom minder geschikt voor vleermuizen. Deze openingen bezitten ook spinnenrag en het ontbreekt aan een vettige aanslag waaruit blijkt dat ze niet worden gebruikt door vleermuizen. Onder alle dakgoten en andere uitsteeksels hangt spinnenrag. Dit duidt er ook op dat er geen vleermuizen direct rond de school vliegen (zwemgedrag). De enige opening is onder de daken via de dakgoot. Deze openingen zijn echter niet geschikt voor vleermuizen omdat er geen aanvliegplaatsen zijn voor vleermuizen. In de daken zitten ook geen gaten. Het ontbreekt verder aan bomen met gaten waarin zich vleermuizen kunnen ophouden. De bomen rond het gebied bezitten tevens geen gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden.

Voor overwinteringsplaatsen is de bebouwing niet geschikt omdat de gebouwen te droog zijn en te veel aan temperatuurveranderingen onderhevig zijn. Geschikte invliegopeningen ontbreken tevens.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De bebouwing is ook niet rechtlijnig in relatie tot overige bebouwing waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als vliegroute. Vervangende bebouwing zal daarnaast weer kunnen gaan functioneren als begeleidend element voor vleermuizen. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op het plangebied Kralingerhoek.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis. Het versteend en in cultuur gebracht gebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied. De reden hiervan is dat het grootste deel van het gebied verhard is en anderzijds in cultuur is gebracht. Het gebied is daarnaast vrij open waardoor oriëntatiemogelijkheden beperkt zijn. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige zoogdieren

Het is mogelijk dat ter plaatse van het plangebied de huismuis leeft. Deze soort is niet beschermd. Het voorkomen van licht beschermde soorten is aannemelijk. In de tuinen kunnen huisspitsmuizen en mol voorkomen. Mol, konijn en haas kunnen tevens leven op het weiland. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen, uitgesloten.

Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 7 november 2014 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties in de bebouwing aangetroffen die eventueel van waarde zouden kunnen zijn voor gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierzwaluw. Voor gierzwaluw ontbreekt het aan geschikte openingen in de bebouwing. De enige opening is onder de daken van de woonbebouwing aan de Westgaag via de dakgoot. Deze openingen zijn echter niet geschikt voor gierzwaluwen omdat bekend is dat gierzwaluwen niet broeden boven de dakgoot omdat deze locatie geen geschikte invliegopeningen kent.

Bij de woonbebouwing rijken de dakpannen tot vrij ver in de dakgoot waardoor de woonbebouwing niet geschikt is voor mussen. Huismus is ook niet vastgesteld gedurende het verkennend onderzoek. Op grond hiervan wordt het voorkomen van mussen ter plaatse van en direct rond de voormalige school uitgesloten. In de tuinen en langs de sloten / waterhoudende greppels komen mogelijk wel algemene vogels voor zoals merel, winterkoning en meerkoet. In verband met het voorkomen van deze vogels is het van belang de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen (door bijvoorbeeld het groen voor het broedseizoen te rooien).

Amfibieën

In het plangebied liggen enkele sloten / waterhoudende greppels met over het algemeen steile, begroeide en hoogopgaande oevers. Op grond hiervan wordt het voorkomen van matig en zwaar beschermde amfibieën uitgesloten. Op basis van regionale verspreiding kan in potentie alleen de rugstreeppad voorkomen. Omdat de oevers en het water echter ongeschikt zijn als leefgebied wordt het voorkomen van deze pad uitgesloten. Als gedurende de aanlegfase het gebied ook geen geschikt pionierecotoop ontstaat zoals plasjes, dan zal het plan ook geen aantrekkende werking hebben op deze pad. Het voorkomen van waterplassen dient derhalve voorkomen te worden. Gelet op de aanwezige ecotopen is er wel een kans op het voorkomen van licht beschermde amfibieën zoals de middelste groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Vissen

In het plangebied zijn enkele sloten / waterhoudende greppels met over het algemeen steile oevers aanwezig. De waterdiepte in de sloten / waterhoudende greppels is zeer beperkt en er is een dikke sliblaag aanwezig. De waterkwaliteit is mede daardoor (zeer) slecht. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde vissen zoals kleine modderkruiper uitgesloten.

Reptielen

Gezien de huidige inrichting ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl), de ligging en de aanwezige ecotopen (gebied is volledig in cultuur gebracht) kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

7.3 Conclusie

Er is vastgesteld dat het voorkomen van beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen geschikte gaten waarin vleermuizen of vogels zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt. Wel komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze vogels is het van belang de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen.

Voor de sloop van het bedrijf Verboon op de locatie aan de Molenweg wordt momenteel een ecologische quickscan uitgevoerd. Gelet op het huidige gebruik worden hier op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek worden effecten op beschermde soorten uitgesloten. De realisatie en uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de Flora- en faunawet.

8 Water

8.1 Kader

8.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

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.

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

Bestemmingsplan 'Kralingerhoek-Verboon'

Toelichting

Vast te stellen

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. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

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 (WB21)

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

8.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (provincie Zuid-Holland, 2009) beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het Waterplan vervangt het 'Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010' en het 'Grondwaterplan 2007-2013'.

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn daarnaast de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan 'Kralingerhoek'; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdopgave.

8.1.3 Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Delfland investeert de komende jaren in het vergroten van de veiligheid, het verbeteren van de waterkwaliteit, het tegengaan van wateroverlast en het optimaliseren van de zuivering van afvalwater. De ontwikkelingen in de waterwereld volgen elkaar in hoog tempo op en vragen om het maken van keuzes. Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels gaan het waterbeheer de komende decennia ingrijpend veranderen. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten. Delfland spreidt daarom de maatregelen in de tijd, zodat het tempo aansluit bij de mogelijkheden van de organisatie en het gebied.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheer-plan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Waterbeheer en watertoets

De 'Beleidsnota beperken en voorkomen wateroverlast' bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast. De belangrijkste doelstelling van dit beleidskader is op hoofdlijnen aan te geven op welke manier Delfland invulling geeft aan de wettelijke taak op het gebied van het waterkwantiteitsbeheer, specifiek voor het aspect wateroverlast.

De basis voor het beleid beperken en voorkomen wateroverlast wordt gevormd door zes algemene uitgangspunten, die zowel voor het op orde brengen als voor het op orde houden van het watersysteem gelden:

1. Norm als ijkpunt;
2. Effectgericht: functioneren van het hele watersysteem staat centraal;
3. Stand-still beginsel;
4. Gebiedsgericht: samen met het gebied;
5. Marktgericht: hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten;
6. Alle oplossingen meewegend.

Delfland hanteert de waterkwantiteitsnormen uit de provinciale waterverordening als ijkpunt om aan zijn wettelijke taak als waterkwantiteitsbeheerder te voldoen. Deze normen zijn geformuleerd als overstromingskans vanuit het oppervlaktewater, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen

van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

8.1.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Gemeente Midden-Delfland

Het Waterplan Midden-Delfland is een gebiedsgericht plan van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol. Ook ontwikkelingen als de Europese Kaderrichtlijn Water, landelijk beleid als het waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21, uitgewerkt in ABCDelfland) en gemeentelijke plannen zoals een gemeentelijk rioleringsplan komen samen in het Waterplan. Het Waterplan bestaat uit drie fasen. De watervisie, het waterstructuurplan en het uitvoeringsplan. De watervisie geeft op hoofdlijnen de doelstelling aan op het gebied van waterbeheer in de gemeente Midden-Delfland.

De visie is uitgewerkt in het waterstructuurplan. Het waterstructuurplan geeft op kaart en in beschrijving weer wat de opgave in de polders van Midden-Delfland is. Bovendien maken de gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland afspraken over de wijze waarop de wateropgave wordt gerealiseerd. Concrete maatregelen en procesafspraken zijn gebundeld in het uitvoeringsprogramma van het waterplan.

Het Waterplan is slechts een van de plannen die in Midden-Delfland van belang zijn. Het Waterplan is afgestemd met het Landschapsonwikkelingsplan, de FES-proeftuin, het KRW-gebiedsproces en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

8.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert tussen circa NAP -0,8 m en 0,4 m.

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

In het plangebied zijn verschillende secundaire watergangen gelegen, al dan niet met elkaar verbonden door middel van duikers. De Westgaag, is aangemerkt als primaire watergang

Conform het waterplan van de gemeente Midden-Delfland kent de Kralingerpolder, waarin het plangebied is gelegen, een wateropgave van 79.400 m³. Dit bergingstekort ligt grotendeels in gemeente Westland en voor een deel in de gemeente Midden-Delfland. Het grootste deel van dit bergingstekort kan worden opgelost in het Kraaienest door de zuidelijke plas onder te bemalen. Het is daarnaast mogelijk om te onderzoeken of een deel van de wateropgave binnen de gemeente Midden-Delfland kan worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Westgaag, direct gelegen aan de plangebieden, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

De Westgaag, is aangeduid als regionale waterkering. Delen van het voorliggende plangebied zijn dan ook gelegen binnen de beschermingszone van deze waterkering. Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld. De polderkade langs de Burgerweg is heeft een beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Bij het ontwerp van de rioolstelsels van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Waar nodig wordt een verbeterd gescheiden stelsel toegepast. Bij het ontwerp van de woonwijken en bedrijfsterreinen wordt het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Met behulp van de Watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is een berekening gemaakt van de wateropgave. Omdat de plannen nog in een zodanig stadium zijn dat geen concrete aantallen m² beschikbaar zijn, is met de volgende uitgangspunten gerekend:

Projectnaam en datum		12/05/2016	
		VOOR	NA
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw ▾	Stedelijk bebouwd ▾
oppervlakte plangebied	m ²	8000	8000
Bemaling polder/boezem		Kralingerpolder ▾	
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	28,7	28,7
	mm/u	1,20	1,20
Oppervlakteverdeling			
verhard infrastructuur/bebouwing	m ²	0	8000
verhard doorlatend incl. bergingscoëfficiënt	m ²	0	0
verhard glas	m ²	0	0
onverhard	m ²	8000	0
huidig aanwezig water	m ²	0	0
Gebiedskenmerken			
gemiddeld maaiveld	m NAP	0,50	0,50
maatgevend peil	m NAP	-2,35	-2,35
gemiddelde drooglegging	m	2,85	2,85
toelaatbare peilstijging	m		0,25
Waterberging			
benodigde compenserende berging	m ³		536
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging			
geplande waterberging	m ²		0
Oppervlaktewater			
te realiseren extra berging	m ³		536
te realiseren extra wateroppervlak	m ²		2144
huidig aanwezig water	m ²		0
totaal te realiseren wateroppervlak	m ²		2144

Gelet op het voorgaande is watercompensatie benodigd. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Uit te werken', 'wordt voorzien in ten minste 5.644 m² oppervlaktewater. Dit aantal vierkante meters volgt uit de berekening van de oude watercompensatie norm van 3.500 m² die al in het vigerende bestemmingsplan 'Kralingerhoek' als eis is opgenomen, en de nieuwe van 2.144 m² die uit de aanvullende berekening hierboven volgt. Deze waterberekening is van toepassing op de ontwikkelingen in de Kralingerpolder. Op de locatie van Verboon in de Dijkpolder neemt de verharding met ca. 8.000 m² af.

Een andere mogelijkheid voor watercompensatie is het aanleggen van een plas-drasgebied. Uitgaande van een maximale bruikbare peilstijging van 50 cm om water te kunnen bergen en 1675 m³ benodigde waterberging, is circa 0.34 ha. nodig voor de inrichting hiervan.

In totaal is het perceel voor de watercompensatie met het te ontwikkelen gebied aan de Westgaag verbonden door drie watergangen. Voor het goed functioneren van de berging van belang dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de watergangen in het plangebied die richting de waterberging stromen. Het heeft de voorkeur om zo veel mogelijk hemelwater af te koppelen op de meest westelijke verbindingroute. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in een memo d.d. 14 juli 2016³ laten weten dat de bestaande waterverbindingen tussen de locatie Kralingerhoek en de beoogde waterberging langs de Burgerweg, voldoende capaciteit hebben om water af te kunnen voeren.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het plangebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit en het afstromend water van schone dakverhardingen zal naar verwachting een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

³ Memo Ontwikkeling Kralingerhoek, Kralingerpolder, Hoogheemraadschap van Delfland, 14 juli 2014
Bestemmingsplan 'Kralingerhoek-Verboon'
Toelichting
Vast te stellen

Onderhoud

Het onderhoud van de watergangen in het plangebied blijft in handen van de eigenaren van de watergang. Het onderhoud zal met klein materieel worden uitgevoerd. Verzocht wordt rekening te houden met een onderhoudsstrook conform de 'Beleidsregels dempen en graven'.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt buiten de kernzone van de regionale waterkering en voor een klein deel in de beschermingszone. Voor bouwwerkzaamheden in de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland. Tevens moet de beschermingszone worden opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Afvalwaterketen en riolering

Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dient tot de perceelsgrens gescheiden te worden afgevoerd. Het plangebied wordt aangesloten op een bestaande rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de AWZI Harnaschpolder. Zover bekend zijn er geen problemen omtrent de capaciteit van het riool.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

De bestaande watergangen zijn niet van een specifieke bestemming voorzien. Deze watergangen worden mogelijk gemaakt binnen andere bestemmingen, waaronder de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf - 2'. Deze systematiek sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras' en 'Kralingerhoek-Verboon'. Wel is in de bestemming 'Agrarisch – Uit te werken' gewaarborgd dat voorzien dient te worden in ten minste 5.644 m² oppervlaktewater. Dit is bovendien een voorwaarde voor het gebruiken van de extra uitbreiding aan bedrijfsgronden in de Kralingerhoek.

Om de instandhouding van de waterkering te waarborgen, zijn de gronden binnen de beschermingszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.

8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan en deze waterparagraaf zijn in het kader de voorbereiding op dit plan reeds besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland. De beschreven situatie is in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Delfland tot stand gekomen.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende moet borgen.

9.2 M.e.r. beoordeling

9.2.1 Kader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De (her)ontwikkeling van de Kralingerhoek kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare dan wel een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m². Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

9.2.2 Afweging en conclusie

In het kader van de (her)ontwikkeling van de Kralingerhoek zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling van het watersportgebied gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer, parkeren en duurzaamheid. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn, dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Omdat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten, wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol geacht.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

9.3.2 Onderzoek

De toekomstige situatie is sprake van een terrein met bedrijven. Het betreft grotendeels een uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor het gedeelte van de uitbreiding dat buiten de huidige bedrijfsbestemming valt, is sprake van een agrarische (glastuinbouw) bestemming. Hiervan kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de beoogde bedrijfsfunctie.

In het kader van de te doorlopen vergunningenprocedure zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (mogelijk) een bodemonderzoek moeten worden gevoegd.

Bodemonderzoek locatie Verboon

In de periode april – juni 2016 is door VanderHelm Milieubeheer B.V. uit Berkel en Rodenrijs een verkennend milieukundig eindsituatie bodem-, verhardings- en geotechnisch onderzoek⁴ uitgevoerd op de locatie aan de Molenweg 12 te Maasland, de huidige locatie van Verboon.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de algemene bodemkwaliteit alsmede de eindsituatie ter plaatse van de potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten in voldoende mate zijn vastgesteld. Verder wordt geconcludeerd dat de locatie vooralsnog niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik (natuur) en dat nader bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden om de ernst, omvang en, indien van toepassing spoedeisendheid van de aangetroffen matige tot sterke verontreinigingen definitief vast te stellen.

9.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vooralsnog geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op het plandeel Kralingerhoek, wel wordt op het terrein van Verboon aan de Molenweg nader bodemonderzoek uitgevoerd.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen

⁴ Verkennend milieukundig eindsituatie bodem-, verhardings- en geotechnisch onderzoek uitgevoerd aan de Molenweg 12, VanderHelm Milieubeheer B.V., 22-06-2016

voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een (burger)woning.

9.4.2 Onderzoek

Ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (op de locatie Verboon) , hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet onderzocht te worden. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

9.4.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. Daarnaast is het vanaf 1 januari 2015 verplicht te toetsen aan de grenswaarden voor zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de hierna opgenomen tabel zijn de geldende grenswaarden weergegeven.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is beoordeeld op basis van de gegevens uit de Monitoringstool. In de onderstaande afbeelding is de jaargemiddelde concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op een afstand van 10 m vanaf de rand van de weg aangegeven.



Afbeelding : Jaargemiddelde concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2015.

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ lager is dan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor beide stoffen, te weten respectievelijk 25 en 22 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt maximaal 14 µg/m³ en is ook lager dan de grenswaarde van 25 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Gezien de lage concentraties van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ wordt ook geen overschrijding verwacht van het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ en de grenswaarde voor PM_{2,5}.

9.5.3 Conclusie

Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit leidt daarom niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.6.2 Onderzoek

Het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder wonen en bedrijvigheid. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep.

Kroes en Verboon zijn aannemingsbedrijven die actief zijn in de grond-, weg en waterbouw, civiele betonbouw en tuinbouw in de regio en voor de lokale overheid. Op grond van de VNG-brochure is Kroes aan te merken als een aannemersbedrijf met een werkplaats groter dan 500 m². De VNG-categorie voor een dergelijke activiteit is 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter.

Welvreugd is actief in (machinale) grondbewerkingen en boringen (o.a. warmteboringen). Op grond van de VNG-brochure is Welvreugd aan te merken als een loonbedrijf met bedrijfsvloeroppervlak groter dan 500 m². De VNG-categorie voor een dergelijke activiteit is 3.1. De richtafstand bedraagt 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevels van woningen. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 meter.

De bedrijven zijn gedeeltelijk aan te merken als agrarisch aanverwante bedrijven en zijn voor het overige gelijk te stellen aan dergelijke bedrijven, zoals loonbedrijven in categorie 3.1.

Op de huidige locatie Verboon keren geen bedrijfsactiviteiten terug.

9.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

9.7.2 Onderzoek en conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen of buisleidingen aanwezig die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen.

9.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Exploitatieopzet

De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de herontwikkeling van de Kralingerhoek-Verboon, waarbij het bestaande bebouwingslint wordt vergroend en primair een woonfunctie krijgt. Parallel hieraan wordt de bestaande bedrijvigheid naar het achterliggende gebied verplaatst en op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande landschap. Hiermee treedt ter plaatse een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op. Het bedrijf Verboon wordt uitgeplaatst waardoor op de oude locatie vergroening kan plaats vinden. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden..

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

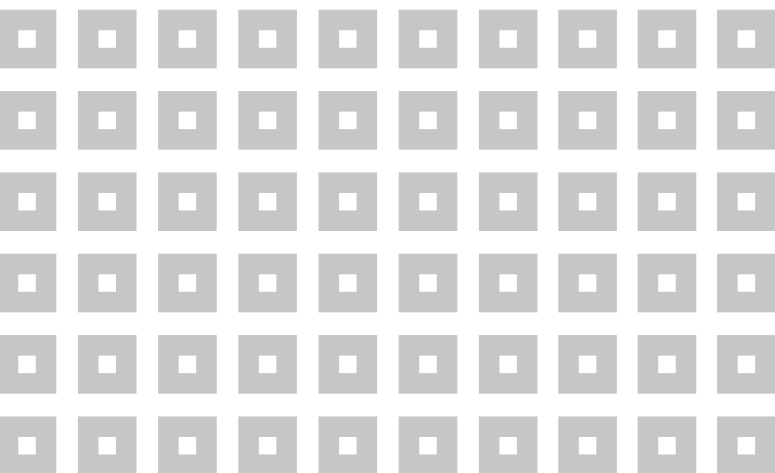
Het concept Ontwerpbestemmingsplan 'Kralingerhoek-Verboon' kent slechts beperkte wijzigingen ten opzichte van het eind 2015 vastgestelde bestemmingplan en is daarom toegezonden en besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. De reacties van de beide overleginstanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

11.2 Ontwerpfase

De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is/zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting gewijzigd, de bijlage 5 aangevuld en een extra voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 6.



KuiperCompagnons

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

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

