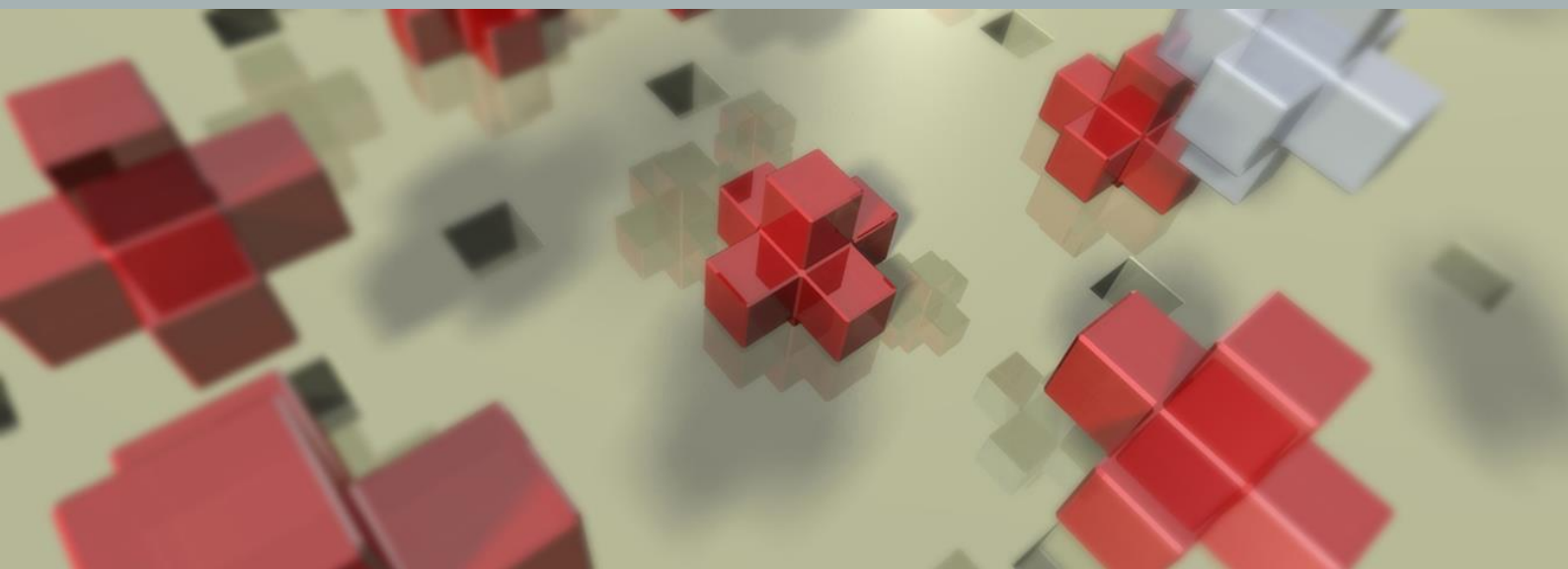


Bestemmingsplan 1^e partiele herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, Bleiswijk)

Gemeente Lansingerland



Bestemmingsplan 1^e partiele herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, Bleiswijk)

Gemeente Lansingerland

Rapportnummer:	P00405_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1621.BP0081H01-VAST
Datum:	8 oktober 2018
Projectteam BRO:	Job van Schuppen, Dennis van Mier
Concept:	--
Voorontwerp:	28 april 2018
Ontwerp:	3 juli 2018
Vaststelling:	18 oktober 2018

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. HET PLAN	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Huidige situatie	4
1.4 Toekomstige situatie	5
1.5 Vigerend bestemmingsplan	6
1.6 Leeswijzer	8
2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1.3 Nut en noodzaak/ marktonderzoek	10
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
3. SECTORALE ASPECTEN	16
3.1 Bedrijven en milieuzonering	16
3.2 Akoestiek	17
3.3 Luchtkwaliteit	18
3.4 Water	19
3.5 Bodem	21
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	22
3.7 Externe veiligheid	24
3.8 Flora en fauna	30
3.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling	31
3.10 Verkeer	32
3.11 Duurzaamheid	34
4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Plansystematiek	35
4.3 Bestemmingen	37

5. UITVOERBAARHEID	40
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.2 Economische uitvoerbaarheid	41

BIJLAGEN

Bijlage 0: Nota van Inspraak

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit en stikstofdepositie (AERIUS-berekening)
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6: Flora en Fauna
Bijlage 7: Aanmeldnotitie MER

1. HET PLAN

1.1 Aanleiding en doel

Royal FloraHolland heeft haar activiteiten op het bedrijventerrein Greenparc te Bleiswijk verplaatst naar andere vestigingen, waardoor de locatie in Bleiswijk niet meer in gebruik is als veiling. Urban Logistics Park Bleiswijk B.V. is voornemens het terrein te herontwikkelen voor algemeen logistiek gebruik door één grote logistieke speler. Het huidige veilinggebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuw distributiecentrum/ warehouse ontwikkeld.

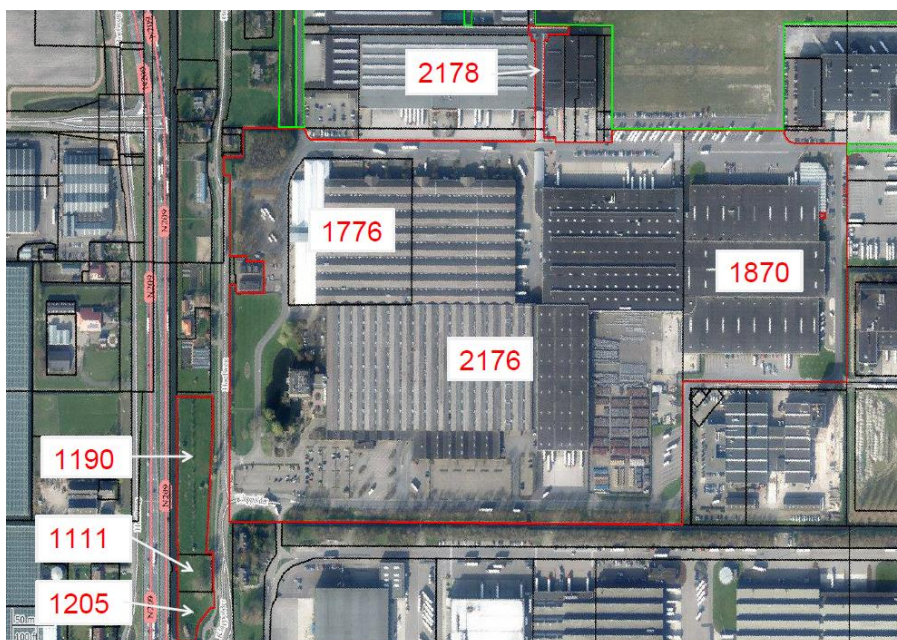
Ten behoeve van het algemeen logistiek gebruik is reeds een procedure doorlopen op basis van bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst) en functiewijziging binnen de bebouwde kom (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2). Voorliggend bestemmingsplan voorziet enkel in de mogelijkheid efficiëntere bebouwing in de vorm van een nieuw warehouse voor diezelfde functie te realiseren. Er is in feite sprake van vervangende nieuwbouw. Daarbij zal het bebouwd oppervlak en het volume, ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden zoals vastgelegd in bestemmingsplan “Klappolder”, niet toenemen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied betreft de voormalige veilinglocatie van Royal FloraHolland aan de Klappolder 130, 1-126, 132 en 165 en Hoefweg 209 in Bleiswijk. Het terrein ligt direct ontsloten aan de N209 en is onderdeel van de A12-corridor. In figuur 1a is de globale ligging van het projectgebied weergegeven. Kadastraal staat het projectgebied met de huidige bebouwing bekend onder gemeente Bleiswijk, sectie B, nummer 1776, 1870, 2176, 1111, 1190, 1205 en 2178 (zie figuur 1b).



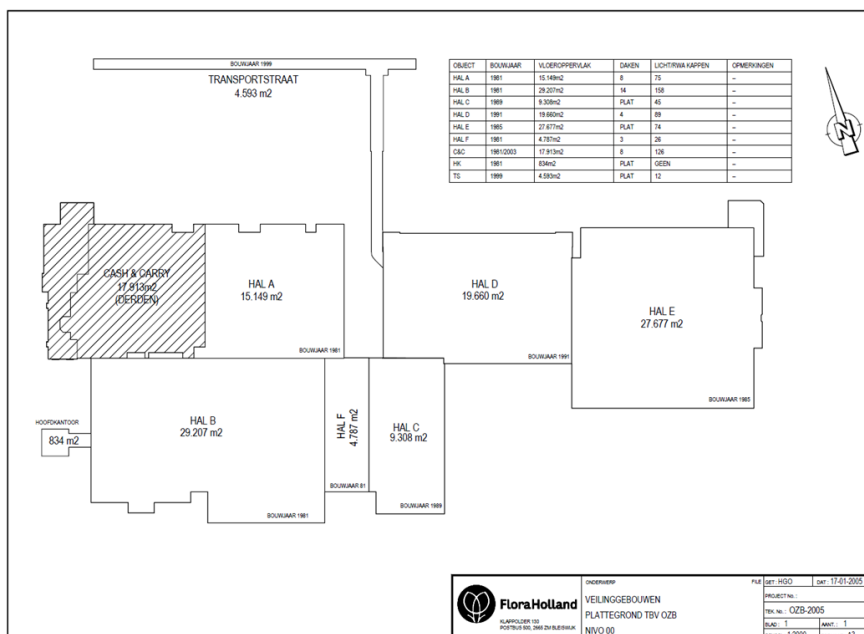
Figuur 1a: Globale ligging van het projectgebied – voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland



Figuur 1b: Kadastrale kaart projectgebied met de betreffende percelen

1.3 Huidige situatie

De voormalige veilinglocatie heeft een omvang van ca. 26 hectare, waarvan ca. 125.000 m² is bebouwd (zie figuur 2).



Figuur 2: Huidige situatie en maatvoering van de bebouwing in het projectgebied

De ruimtelijke structuur is eenvoudig en functioneel en bestaat uit de Klappolder als omringende ontsluitingsstraat, waarop vrijwel alle laad- en loshavens aansluiten en de Hoefweg (ontsluitende parallelweg van de N209), waarvandaan het gebied aantakt op het hoofdwegennet (N209 en A12).

1.4 Toekomstige situatie

De mogelijk toekomstige situatie bestaat uit een modern distributiecentrum/ warehouse voor algemene logistiek vallend onder milieucategorie 3.2, maar in het oostelijk deel van het plangebied zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, bedrijven t/m cat. 4.1 toegestaan. Het programma is als volgt:

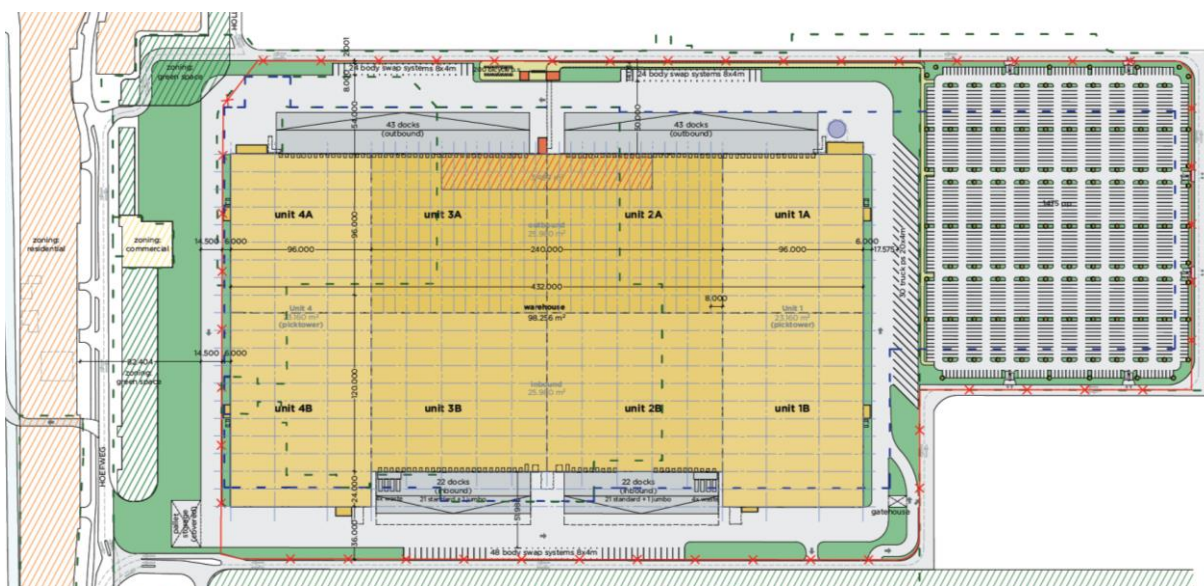
- Ca. 99.000 m² aan bebouwd oppervlak;
- Ca. 118.000 m² warehouse, incl. mezzanine BVO;
- Ca. 9.700 m² aan bijbehorende kantoorruimte BVO;
- Ruimte voor aanvullende bedrijvigheid of een facilitypoint met parkeren aan de uiterste westzijde van het plangebied langs de N209, door middel van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een facilitypoint kan onder meer voorzien in sanitair, detailhandel, vergaderruimte, overnachtingsruimte, kantoorruimte en een tankstation en bestaat uit een in het groen ingepaste bebouwing (max. 600 m² exclusief vergunningvrije bouwmogelijkheden) en eventueel in het groen ingepaste parkeerplaatsen.

De middels de wijzigingsbevoegdheid aan de uiterste westzijde mogelijk te maken bebouwing en gebruik dienen een extra kwaliteitsslag te geven passend bij de entreefunctie van de N209/ Hoefweg, die naast een drukke verkeersweg ook een historisch lint is. Dit betekent dat de voorziene bebouwing en gebruik het oorspronkelijke karakter van deze weg meer zichtbaar maakt door qua massa, positionering en vorm te refereren aan de vroegere agrarische boerderijbebouwing en gebruik.

De bouwhoogte (met uitzondering van het deel gelegen aan de uiterste westzijde) bedraagt van oost naar west 18 tot 22 meter. Het plan voorziet daarnaast in ca. 130 docks, ca. 618 parkeerplaatsen en ca. 30 truckparkeerplaatsen.

Op hoofdlijnen blijft de bestaande ruimtelijke structuur ongewijzigd. De Klappolder en Hoefweg blijven de ontsluitingswegen en net als in de huidige situatie sluiten daar de laad- en loshavens op aan. Ook de gebiedsidentiteit, Klappolder als (logistiek) bedrijventerrein, blijft ongewijzigd. In figuur 3 is de mogelijke toekomstige situatie weergegeven.

Omwille van de flexibiliteit en optimalisering van de inpassing van de herontwikkeling wordt het bij het veilingterrein behorende westelijk deel van het gebied aan het plangebied toegevoegd en aldaar zal middels een wijzigingsbevoegdheid ook milieucategorie 3.2 worden toegestaan.



Figuur 3: Mogelijk toekomstige situatie

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is bestemmingsplan “Klappolder” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 oktober 2009. Het bestemmingsplan is gericht op een toekomstige functionele ontwikkeling van de veilingterreinen waarbij door veranderingen in de logistiek en vermarkting van agro-gelieerde producten eveneens distributiebedrijven, ondersteunende en dienstverlenende bedrijven moeten kunnen worden gevestigd op Klappolder.

Hieronder volgen de relevante regels uit het bestemmingsplan.

Op de gronden van het projectgebied rust de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Daarnaast geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone – Leiding’, welke behoort bij de ten zuiden van het plangebied gelegen gasleiding (zie figuur 4). Tot slot liggen binnen het plangebied de bestemmingen ‘Verkeer’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Water’.

Gronden binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn primair bestemd voor het behoud van potentieel aanwezige oudheidkundige waarden.

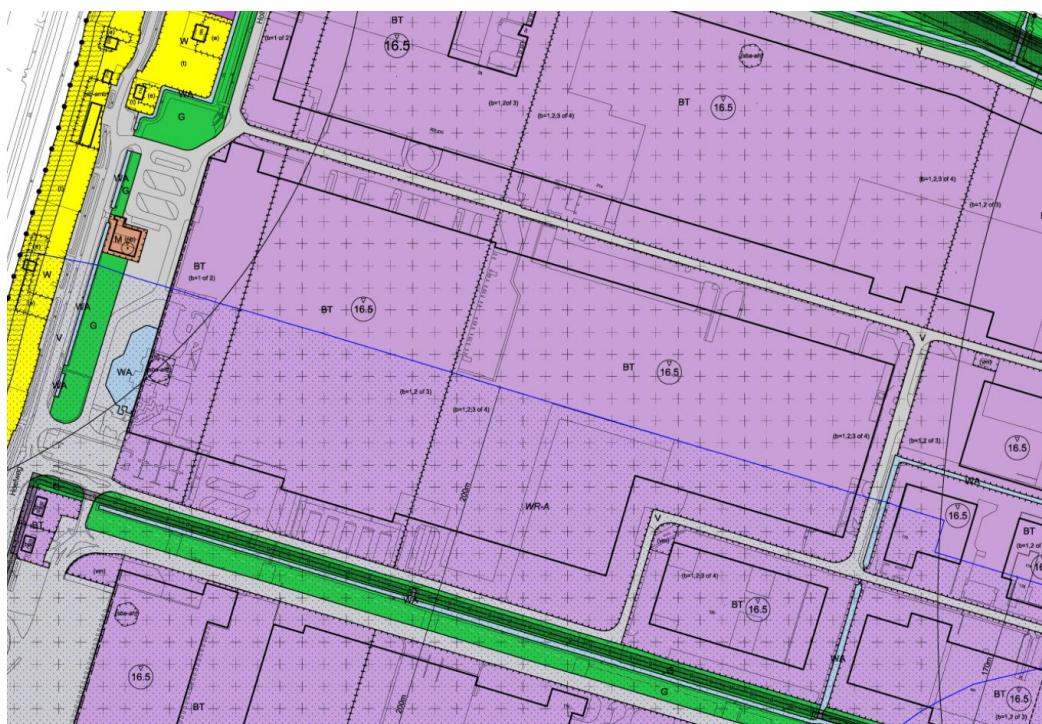
Bedrijventerrein (Artikel 4)

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn in artikel 4 bestemd voor onder meer veilingbedrijven, veilinggebonden en veilinggelieerde bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven en agro-logistieke bedrijven. De maximale bouwhoogte bedraagt 16,5 m. en middels binnenplanse ontheffing deels 20 m. en gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Milieuzonering

In nadere bestemmingsregels is aangegeven dat de betreffende functies binnen de bestemming zijn gezoneerd en dat binnen de onderscheiden zones bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zoals op de verbeelding aangegeven. Voor het projectgebied geldt:

- Milieuzone I voor het uiterst westelijke deel van het plangebied. Hier zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan.
- Milieuzone II voor het centrale deel van het plangebied. Hier zijn bedrijven uit milieucategorie 1, 2 of 3 toegestaan.
- Milieuzone III voor het oostelijk en tevens grootste deel van het plangebied. Hier zijn bedrijven uit milieucategorie 1, 2, 3 of 4 toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Klappolder"

Paraplubestemmingsplan parkeren

Voor parkeren geldt voor het plangebied het vastgestelde paraplubestemmingsplan parkeren Lansingerland. Hierin is de volgende regeling opgenomen:

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Conclusie

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw warehouse voor algemene logistiek, welk gebruik middels een in 2017 verleende (kruimel)afwijking reeds is toegestaan. De bebouwing is efficiënter dan hetgeen op dit moment aan bebouwing aanwezig is en is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan “Klappolder”. Tegelijkertijd wijkt het plan op (ondergeschikte) onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan:

- Er wordt deels afgeweken van het huidige bouwvlak. Dit geldt alleen voor een smalle strook aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw;
- Er wordt met 18 tot 22 meter afgeweken van de huidige toegestane bouwhoogte van 16,5 meter en deels 20 m.
- Het pand valt deels onder milieucategorie 3.1 en milieucategorie 3.2 wordt toegestaan. Aan de uiterste westzijde van het plangebied wordt daarmee afgeweken van de toegestane milieucategorie, aangezien hier alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Daar staat tegenover dat aan de westzijde inpassingsmaatregelen worden opgenomen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn bedrijven t/m cat. 4.1 toegestaan conform de vigerende regeling.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 5 hoofdstukken. Na dit hoofdstuk volgen het ruimtelijk beleidskader in het hoofdstuk 2, sectorale aspecten in hoofdstuk 3, juridische toelichting in hoofdstuk 4 en de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5.

Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken (milieu, verkeer en ladder voor duurzame verstedelijking) zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In het SIVR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het SIVR heeft geen directe relevantie voor dit plan. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt sedertdien als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toets van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is er sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij het bebouwd oppervlak en het volume, ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden zoals vastgelegd in bestemmingsplan “Klappolder”, niet toeneemt. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Conclusie

Met het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

2.1.3 Nut en noodzaak/ marktonderzoek

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het, ondanks dat geen uitgebreide laddertoets doorlopen hoeft te worden, wel wenselijk inzicht te geven in de nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling, onder meer vanuit ruimtelijk-economisch perspectief. Hiervoor wordt gekeken naar:

1. Markontwikkelingen en trends in de logistieke sector;
2. De bestuursovereenkomst A12-corridor;
3. Het advies A12-zone van de Stec Groep.

1. Markontwikkelingen

De volgende trends en ontwikkelingen geven inzicht in de achtergrond en markontwikkeling van logistieke functies en tonen aan dat er met het initiatief voor een nieuw warehouse ten behoeve van algemene logistiek sprake is van een passend plan.

- Er is geen veiling meer in Bleiswijk, waardoor er geen behoefte meer is aan veiling gerelateerde functies. Agro-logistiek was een primair aan de veiling gerelateerde functie. Uit onderzoek naar agro-logistieke bedrijventerreinen van de Greenport blijkt dat een behoud van een agro-logistieke bestemming langs de A12 corridor geen toegevoegde waarde biedt voor de ontwikkeling van deze corridor en dit gebied.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- De groeiende vraag naar uiteenlopende logistieke activiteiten en de verminderde vraag van de veiling in het bijzonder (Royal FloraHolland maakt geen gebruik meer van de locatie) is te verklaren vanuit de trends en ontwikkelingen in deze sector.
- Vernieuwing in de logistieke sector is verder nodig vanwege de snelle transformatie van de economie die momenteel plaatsvindt, waarbij twee ontwikkelingen van belang zijn (Roadmap Next Economy, MRDH, november 2016):
 - de snelle ontwikkeling van internettechnologie en gebruik van data;
 - de overgang naar schone energie.
- De projectlocatie ligt binnen de Metropoolregio Rotterdam/ Den Haag (MRDH. Als gevolg van het bovenstaande, ontwikkelt deze regio zich steeds meer tot een internationaal industrieel en logistiek knooppunt (bron: Behoefteraming bedrijventerreinen, MRDH, concept maart 2017). Binnen deze regio is een sterke mix aanwezig van bedrijven en kennisinstituten in clusters, zoals Cleantech, Life Sciences, recycling van (afval)materialen, gegevensbeveiliging en voeding in combinatie met de Greenports en de Rotterdams haven. De multimodale bereikbaarheid van de regio is daarbij een belangrijk asset. De regio is goed bereikbaar over weg, water, spoor en door de lucht. Deze sterke asset creëert vraag naar ruimte voor logistieke bedrijvigheid.
- De ligging van de projectlocatie nabij de A12 maakt dat optimaal wordt aangesloten op het Europese achterland. De ambitie van provincie, bedrijfsleven en gemeenten is om van de A12-corridor een topbestemming in Nederland te maken voor de logistieke sector. Het gebied rondom de A12 – met onder meer de gemeente Lansingerland – heeft daarvoor een grote potentie, omdat het een transportcorridor is van het Trans European Transport Network (TEN-T) van de Europese Unie en West- met Noord-Europa verbindt.
- De ambitie van de regio maakt het wenselijk dat de bedrijventerreinen in MRDH aansluiten op de geschetste transformatie in de economie (Roadmap Next Economy, MRDH, november 2016). Dit betekent dat de terreinen, samen met het bredere fysieke vestigingsklimaat in de regio, ruimte moeten bieden aan de clusterdynamiek en deze moeten faciliteren. Onder meer zullen hierbij de logistieke terreinen zich ontwikkelen tot logistieke ecosystemen die aansluiten op internationale corridors en die bedrijven helpen bij logistieke optimalisatie. De beoogde transformatie van het veilingterrein naar een hedendaagse logistieke functie draagt bij aan de gewenste ontwikkeling van het fysieke vestigingsklimaat in de regio.
- De provincie (VRM, provincie Zuid-Holland, 14 december 2016) en de regio zelf constateren een kwalitatieve *mismatch* tussen aanbod en vraag, waarbij de harde plancapaciteit niet geheel zal kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte voor grootschalige logistieke bedrijvigheid (> 3 ha.). De beoogde ontwikkeling geeft ruimte voor de uitbreidingsvraag binnen deze sector. Dergelijke bedrijven, met een (inter)nationale logistieke oriëntatie, zoeken naar vestigingslocaties aan de primaire vervoersassen van Nederland, zoals de A12. Deze bedrijven zoeken vestigingsmilieus met een (multimodale) bereikbaarheid, (zeer) grote kavels en bij een groot stedelijk verzorgingsgebied en arbeidspotentieel. Het betreft een doelgroep met in de regel een grote (boven)regionale reikwijdte. Het plangebied kan aan deze vestigingsplaatseisen voldoen.

2. Bestuursovereenkomst A12-corridor (19 februari 2018)

Voorgaande ontwikkelingen hebben mede ten grondslag gelegen aan de Bestuursovereenkomst A12-corridor.

In deze bestuursovereenkomst wordt door de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer, de provincie Zuid-Holland en VNO-NCW West onderschreven dat:

- Herontwikkeling/-bestemming van het bestaande gebouwencomplex op het veilingterrein mogelijk is en past binnen het regionale aanbod van bedrijventerreinen langs de A12.

3. Bevindingen en advies A12-zone (Notitie Stec Groep, 3 november 2017)

In het advies A12-zone zijn de verschillende locaties door de Stec Groep beoordeeld. Voor de herontwikkeling van de voormalige veilinglocatie wordt het volgende geconcludeerd:

- Specifiek op het voormalige veilingterrein (Lansingerland) speelt op dit moment een potentiële ruimtevraag van dusdanige aard, herkomst en omvang, dat beargumenteerd kan worden dat deze niet in de provinciale behoefteraming is meegenomen.
- Lansingerland vindt bovendien dat de herontwikkeling van het de voormalige veilinglocatie buiten de (over)programmeringsdiscussie moet blijven, omdat er sprake is van herontwikkeling van een bestaande locatie met vervangende nieuwbouw.

Op basis van bovenstaande kan de voormalige veilinglocatie worden bestemd voor uitgifte aan zeer grote logistieke spelers, omdat beargumenteerd kan worden dat deze ruimtevraag niet in de prognose is opgenomen en bestaand aanbod niet voorhanden is. Dit is conform de ambities die de gemeente heeft opgeschreven richting de eigenaar. Zo versterkt de voormalige veilinglocatie de logistieke corridor A12.

Conclusie

Met het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Gezien de marktontwikkelingen en trends in de logistieke sector, de bestuursovereenkomst A12-corridor en het advies A12-zone van de Stec Groep staan nut en noodzaak van de ontwikkeling vast, evenals dat het plan de afweging van de laddertoets doorstaat. Het plan is economisch uitvoerbaar, er ligt ook een concreet bouwplan.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

De Visie Ruimte en Mobiliteit is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld op 9 juli 2014 (geconsolideerde versie januari 2018). In de visie is het provinciale ruimtelijke orderingsbeleid en het mobiliteitsbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. In de Visie Ruimte en mobiliteit worden 4 thema's onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Landschap

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Intensivering ruimtegebruik

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In zo'n situatie ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Kortom: beter benutten van bebouwde ruimte. De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Geleidelijke verandering van stedelijke functies (via herstructurering, herbestemming of nieuwe programmering) kan bijdragen aan het benutten van nog ongebruikte capaciteit.

Verordening ruimte 2014 en Programma Ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang.

Vanuit de Verordening ruimte worden voor het projectgebied de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie par. 2.1.2).
- b. Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Tot slot staat de verordening uitsluitend zelfstandige kantoorbebouwing toe in concentratielocaties of binnen scienceparken. Het plan staat uitsluitend bedrijfsgebonden kantoorbebouwing toe overeenkomstig de uitzondering in artikel 2.1.2 lid 2 sub d van de verordening ruimte en dan slechts tot een maximum van 20% van de gerealiseerde oppervlakte bedrijfsruimte. Artikel 2.1.2 lid van de verordening ruimte laat deze bedrijfsgebonden kantoren toe tot een maximum van 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf, zodat ruimschoots binnen de begrenzing van de uitzondering wordt gebleven. De toegelaten maximale hoeveelheid kantoren is daarmee ook geringer dan de reeds bestaande hoeveelheid kantoren op het terrein, is qua omvang tot de totale ontwikkeling ondergeschikt, noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering en ten alle tijden bedrijfsgebonden. De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan Klappolder worden aanzienlijk teruggebracht, tot proporties die noodzakelijk zijn voor grootschalige ontwikkelingen.

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van een modern distributiecentrum/warehouse binnen bestaand bebouwd gebied en versterkt de stedelijke agglomeratie. Daarnaast sluit het plan aan bij de eisen die de provinciale verordening stelt ten aanzien van kantoren. Het plan past in de structuurvisie en de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad. Lansingerland is duidelijk onderdeel van een groter geheel.

Conclusie

Het voorziene plan sluit aan bij de koers van de gemeente om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te bieden voor bedrijven.

3. SECTORALE ASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden, deze richtafstanden gelden tussen gevoelige bestemmingen (als woningen) en bedrijven of inrichtingen. In gemengde gebieden kan de richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld. De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Situatie plangebied

Het begrip gemengd gebied wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan:

“Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Op het gehele plangebied worden bedrijven toegestaan t/m cat. 3.2 en aan de oostzijde t/m cat. 4.1. Er is sprake van een gemengd gebied met een combinatie van bedrijven, wonen, lintbebouwing, glas-tuinbouw en hoofdinfrastructuur (N209). Dit betekent dat de richtafstanden naar beneden kunnen worden bijgesteld, voor geluid tot 30 meter.

Een distributiecentrum/warehouse voor algemene logistiek valt op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) in categorie 3.1. Als er ook vrachtwagens met koelinstallaties worden geparkeerd valt het distributiecentrum in categorie 3.2, wat in dit bestemmingsplan het geval is. De richtafstanden voor een distributiecentrum met koelwagens zijn voor respectievelijk geur, stof, geluid en gevaar 10, 0, 100 en 30. De omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden kunnen worden verkleind. De grootste richtafstand voor een distributiecentrum met koelwagens is 50 meter voor geluid.

In een gemengd gebied kan en mag dus meer milieubelasting aan de orde zijn ten opzichte van de aanwezige gevoelige functies zoals wonen. Voor de aanwezige woningen direct ten westen van het plangebied (tussen de N209 en het bedrijventerrein) en de aanwezige bedrijfswoningen op het terrein

betekent dit wel dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage 1)², met als doel de geluidemissie van het bedrijventerrein te bepalen.

Bevindingen

Uit het onderzoek blijkt dat de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) ten gevolge van de gemiddelde geluidemissie vanaf het bedrijventerrein (op basis van kentallen) ter plaatse van de omliggende woningen inpasbaar zijn binnen standaard te hanteren streefwaarden voor gemengd gebied van 50, 45 en 40 dB(A) geldend voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Ook zijn hiermee de berekende geluidniveaus inpasbaar binnen de voorgestelde geluidgrenswaarden voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat (mede) gebaseerd op basis van de reeds (sinds lange tijd) aanwezige situatie.

Tevens blijkt dat, uitgaande van een representatief mogelijke invulling van het bedrijventerrein, de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kunnen voldoen aan de voorgestelde geluidgrenswaarden. De optredende maximale geluidniveaus (L_{Amax}) in de beschouwde situaties (algemeen bestemmingsplangebied én representatieve invulling) voldoen aan de voorgestelde geluidgrenswaarden voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat (mede) gebaseerd op basis van de reeds (sinds lange tijd) aanwezige situatie.

Teneinde een en ander te formaliseren dient door de gemeente een maatwerkvoorschrift krachtens het Activiteitenbesluit milieubeheer te worden afgegeven. Het daartoe noodzakelijke akoestisch onderzoek kan de uitgangspunten bevatten zoals omschreven in het betreffende onderzoek.

Met het voornoemde is aldus sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaan derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering leveren geen belemmering op voor het initiatief.

3.2 Akoestiek

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals wo-

² Peutz 1e Partiële herziening Bestemmingsplan Klappolder te Bleiswijk Onderzoek naar de optredende geluidniveaus ten gevolge van de geplande bestemmingsplanwijziging, 25 juni 2018

ningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Situatie projectgebied

(Reguliere) logistieke bedrijvigheid is geen geluidgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet Geluidhinder. De naastgelegen woningen zijn wel een geluidgevoelige bestemming. In het kader van bedrijven en milieuzonering is daar akoestisch onderzoek naar gedaan (zie par. 3.1).

Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting in kaart gebracht van het weg- en railverkeer en de industrie bij de woningen, zie bijlage 1³. Overeenkomstig hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 kan het weg- en railverkeer en industrie gecumuleerd worden. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 70 dB bedraagt. Het wegverkeer is maatgevend voor de akoestische situatie.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor het initiatief.

3.3 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

³ SPA WNP Ingenieurs, Memo 21800200.M01Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan in Bleiswijk Gecumuleerde geluidbelasting t.b.v. Ruimtelijke Ordening, 29 mei 2018

Onderzoek luchtkwaliteit en stikstofdepositie (AERIUS-berekening)

Om uitsluitstel te geven over invloed van het plan op de luchtkwaliteit is een onderzoek uitgevoerd, waarin beoordeeld is of het plan voldoet aan de wettelijke grenswaarden.⁴ Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ruim voldaan wordt aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Aanvullend op het onderzoek luchtkwaliteit is tevens een berekening gedaan naar de stikstofdepositie die met de planontwikkeling samenvalt en of deze binnen de wettelijke normen valt⁵. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,05 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van meldings- of vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. De berekening dient binnen de inrichting bewaard te worden.

Conclusie

Zowel luchtkwaliteit als stikstofdepositie vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.4 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)

Met stevige dijken beschermt het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd. Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers. Voor de

⁴ ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN Klappolder te Bleiswijk, Voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, De Roever, 25 mei 2018

⁵ VOORTOETS STIKSTOFDEPOSITIE, WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN Klappolder te Bleiswijk, Voormalige veilinglocatie Royal FloraHolland, De Roever, 25 mei 2018

gemeente Lansingerland zijn de aspecten waterveiligheid, watersysteem en afvalwaterketen en -emissies van belang.

- **Waterveiligheid:** Stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.
- **Watersysteem:** hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen.
- **Afvalwaterketen en emissies:** afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energierugwinning en kostenbesparing.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

In de nota "*Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen*" (Nota waterkwantiteitsbeheer, vastgesteld op 26 juni 2007 en aangevuld op 7 september 2007) is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. Aan ontwikkelingen die resulteren in een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² worden geen waterbergingseisen gesteld;
2. Bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd is.

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het visiedeel van het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisriolerings-plannen

(BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Verder hechten de gemeente belang aan het duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

Situatie plangebied

De ontwikkeling van het distributiecentrum/ warehouse leidt per saldo tot een afname van het verhard oppervlak met ca. 26.239 m². Onderstaande berekening maakt dit duidelijk.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Terrein	252.277 m ² = 100%	252.277 m ² = 100%
Verhard (incl. bebouwing)	223.537 m ² = 88,6%	197.298 m ² = 78,2%
Onverhard	28.740 m ² = 11,4% (2.020 m ² water)	54.979 m ² = 21,7% (2.020 m ² water)

De waterplas aan de westzijde die de bestemming bedrijventerrein krijgt is middels de bestemming water en op de verbeelding gecompenseerd door elders in het plangebied een even groot oppervlak water toe te voegen. Door tenminste eenzelfde oppervlakte van het gebied van de bestemming water te voorzien (2.020 m²) wordt verzekerd dat de bestaande waterbergende capaciteit aanwezig blijft.

Conclusie

Op basis van de afname van de verharding treedt er een verbetering op van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Bovendien wordt het huidige wateroppervlak teruggebracht in het plan. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor het plan. De aanwezige watergangen aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn bestemd conform het vigerende bestemmingsplan en als zodanig op de verbeelding opgenomen.

3.5 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Voor het projectgebied is bodemonderzoek verricht door Search. Er is respectievelijk onderzoek gedaan naar het aanwezige asfalt⁶ en de bodem⁷.

Asfalt

Het onderzoek geeft inzicht in de (chemische) kwaliteit van het asfalt op het terrein (PAH). Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het asfalt niet vervuild is met PAH en daarmee herbruik mogelijk is en er geen aanvullende veiligheidsrestricties gelden

Bodem

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik van de locatie, omdat het gehele grondoppervlak geplaveid is met asfalt en beton. Voor het grootste deel van het plangebied zijn daarnaast ook in de toekomstige situatie geen beperkingen te verwachten. Uitzondering daarop is gebied C. Dit deel moet gesaneerd worden. Wanneer er graafwerkzaamheden onder 0,5 meter onder de grond plaatsvinden is er een puinhoudende laag aanwezig die heterogeen sterk is verontreinigd met PAK en matig tot sterk vervuild is met zink. Het is aan te raden deze laag apart uit te graven en de aarde te verwijderen.

Conclusie

Met in acht name van de saneringsaanbeveling levert bodem geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Deze paragraaf gaat in op de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als uitvloeisel van het verdrag van Malta wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Situatie projectgebied

Het projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6'. In dat kader is archeologisch bureau- en bouwdossieronderzoek verricht door Hamaland Advies⁸.

Het bureauonderzoek toont aan dat binnen het plangebied archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum en de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen. Er is geen archeologische verwachting voor de Vroege Middeleeuwen, omdat het plangebied toen bedekt was door een veenpakket dat vanaf de Late Middeleeuwen is ontgonnen. Voor de periode Late Middeleeuwen-

⁶ Asphalt Survey, Search, December 23, 2015

⁷ EXPLORATORY SOIL SURVEY IN ACCORDANCE WITH NEN 5740, Search, December 18, 2015

⁸ Bureauonderzoek en Bouwdossieronderzoek Archeologie, Hamaland Advies, 3 juli 2018

Nieuwe Tijd geldt grotendeels een lage verwachting, omdat op historische kaarten alleen bebouwing is waargenomen langs de ontginningsas (de huidige Hoefweg). De overige delen van het plangebied zijn tot in de 21^e eeuw in gebruik is geweest voor agrarische doeleinden. Door de agrarische bewerking en de realisatie van het bestaande bedrijventerrein is een deel van de bodem in de onbebouwde delen vermoedelijk verstoord geraakt tot op een diepte van 80cm –mv. In de bebouwde delen is ca 1,8 ha tot onder de verwachte diepte van het archeologisch niveau verstoord geraakt als gevolg van dicht geclusterde heipalen (<5m onderlinge afstand).

Op basis van het bureauonderzoek bestaat voor delen van het plangebied hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd vanwege de ligging nabij een ontginningsas en een middelhoge verwachting voor de periode Neolithicum vanwege de aanwezigheid van de Delft-stroomgordel binnen het plangebied. Of de (oever- en bedding) afzettingen van deze stroomgordels aanwezig zijn en of intact zijn is op voorhand lastig in te schatten. Op basis van de geraadpleegde historische gegevens en bodemgegevens kan de mate van verstoring van de bodem niet in voldoende mate worden vastgesteld. Wij adviseren dan ook om de mate van intactheid van de bodem in de delen met een hoge verwachting te toetsen middels verkennende boringen met een dichtheid van 10 boringen/ha om zo doende op voorhand de volgende stap naar vrijgave van het terrein kan worden genomen.

Omdat de delen met een middelhoge verwachting nog bebouwd zijn wordt geadviseerd om deze delen alleen te onderzoeken als er concrete ontwikkelingsplannen zijn en dan alleen die zones waar daadwerkelijk nieuwe bodemverstoringen gaan plaatsvinden. Hierbij kunnen de delen waar door geclusterde heipalen al een diepe verstoring aanwezig is worden afgeschreven.

In telefonisch overleg met de archeologisch adviseur van de gemeente Lansingerland is aangegeven dat bij eventueel vervolgonderzoek alleen die delen van het plangebied onderzocht hoeven te worden waarvoor een hoge verwachting (zone III) of een middelhoge verwachting geldt (zone VI). In totaal dienen voor de delen met een hoge verwachting dan minimaal 10 verkennende boringen te worden gezet. Voor de zones met een middelhoge verwachting dienen nog maximaal (20,3 ha min 1,8 ha = 18,5 ha) 185 aanvullende verkennende boringen te worden gezet. Het ligt aan de mate van verstoring van een eventuele ontwikkeling wat de boordiepte zal moeten zijn. Bij een 'normaal' funderingsplan zullen ontgravingen/vlakdekkende verstoringen niet zo diep reiken en zijn de normale richtlijnen van toepassing (10 boringen per ha, minimaal tot 2 m en 1 per 10 boring tot 4 m).

Gemeentelijke Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota geeft de gemeente ordenende principes voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De principes die gelden voor de Klappolder zijn:

De gebouwen bestaan veelal uit rechthoekige volumes en zeer grote geschakelde bedrijfshallen tot 16 meter hoog. Als ordenende principes en dragende kwaliteiten gelden op basis van de gemeentelijke Nota Cultuurhistorie Plus:

- Heldere ruimtelijke structuur met een of enkele ontsluitingsstraten;
- Functionele bebouwing met onderling verwante rechthoekige vorm;
- Openbare ruimte gaat, waar functioneel, over in parkeer-, laad-/los- en opslagruimte bij de afzonderlijke bedrijven;
- Aansluiting op omgeving met groen- en waterzones; handhaving historische (lijn)elementen;
- Samenhang door consequente en zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie

Ten aanzien van archeologie dient nader onderzoek te worden gedaan aan de hand van boringen.

Ten aanzien van cultuurhistorie voldoet het plan aan de ordenende principes uit de Gemeentelijke Nota Cultuurhistorie Plus. Op hoofdlijnen blijft de bestaande ruimtelijke structuur ongewijzigd. De nieuwe bebouwing bestaat uit een functioneel distributiecentrum/ warehouse dat aansluit op de omgeving. De Klappolder en Hoefweg blijven openbare ontsluitingswegen en net als in de huidige situatie sluiten daar de laad- en loshavens op aan. Ook de gebiedsidentiteit, Klappolder als (logistiek) bedrijventerrein, blijft ongewijzigd.

3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

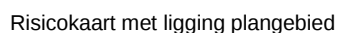
Plangebied

Het plangebied aan de Klappolder 130-132 betreft de voormalige locatie van FloraHolland. In de bestaande gebouwen zijn diverse agro gerelateerde bedrijven aanwezig. Het bebouwd oppervlak op de locatie bedraagt 124.800 m².

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt waarna een nieuw distributiecentrum wordt gebouwd en een gedeelte van het terrein wordt ingericht als parkeerterrein. Het totale bedrijfsvloer oppervlak van het distributiecentrum bedraagt 97.248 m².

In zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie is er sprake van bedrijfsgebouwen, deze zijn aan te merken als een beperkt kwetsbaar object op grond van het Bevi, Bevb en Bevt.

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Zuid-Holland. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven met de dichtstbijzijnde risicovolle activiteiten



1. Rijksweg A12. De A12 valt onder de werkingssfeer van het Bevt en maakt op grond van de Regeling Basisnet deel uit van het Basisnet Weg. Het betreffende traject van de A12 beschikt niet over een veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico en niet over een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter afstand van de A12 waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevt niet is vereist.
2. Provincialeweg N209. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N209 en is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de N209. De N209 valt onder de werkingssfeer van het Bevt en wordt onderstaand bij toetsing aan het Bevt nader beschouwd.
3. Op ca. 270 meter afstand van het plangebied is een kerosine buisleiding van defensie gelegen. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb niet is vereist.
4. Hoge druk aardgas buisleiding W 539-01. De buisleiding ligt net binnen het plangebied, het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Buisleiding W 539-01 valt onder de werkingssfeer van het Bevb en wordt onderstaand bij toetsing aan het Bevb nader beschouwd.

5. Hoge druk aardgas buisleiding A-518-03 (66,2 bar, 17.99 inch) ligt op 370 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied (1% letaliteit) van deze buisleiding heeft een omvang van 240 meter langs de buisleiding. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb niet is vereist.
6. Worldwood B.V. Hoefweg 210 Bleiswijk. Betreft de opslag van hout. De inrichting valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi, er gelden geen wettelijk bepaalde plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebied.
7. J. Spruit, Molenviergang 8 Zevenhuizen. Betreft de opslag van propaan in een propaantank van 4.840 liter. De inrichting valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt, afhankelijk van het aantal bevoorradingen, een veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico van 10 of 20 meter. Er geldt geen wettelijk bepaald invloedsgebied. Het plangebied is ruim buiten deze veiligheidsafstanden gelegen.
8. Horticoop, Klappolder 150 Bleiswijk. Betreft de opslag van gewasbeschermingsmiddelen (> 10 ton). De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Op grond van het Bevi geldt er een veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico en een afstandsgrens voor de reikwijdte van het invloedsgebied. Beide liggen binnen het plangebied. Dit wordt onderstaand nader beschouwd bij de toetsing aan het Bevi.
9. Over de spoorlijn Den Haag – Gouda vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de informatie die beschikbaar is in het kader van het Basisnet spoor blijkt dat ook in de toekomst geen sprake zal zijn van relevant vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Den Haag - Gouda.

Toetsing N209 aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt)

Over de N209, direct ten westen van het plangebied, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit het overzicht van telgegevens van het vervoer van gevaarlijke stoffen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat blijkt dat er van het betreffende wegtraject van de N209 ter hoogte van het plangebied geen telgegevens aanwezig zijn. Van de N209 zijn ten noorden en ten zuiden over enkele trajecten telgegevens bekend uit 2009. Hierbij zijn de volgende stofcategorieën geteld:

- brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1: bijvoorbeeld petroleum en LF2: bijvoorbeeld benzine);
- brandbare gassen (stofcategorie GF3: bijvoorbeeld LPG en propaan);
- toxische vloeistoffen (stofcategorie LT1 en LT2), alleen op het zuidelijk gelegen traject.

Maatgevend voor het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten. Het aantal GF3 transporten op getelde wegvakken van de N209 varieert tussen de 0 en 143 GF3 transporten per jaar. Voor een verdere toetsing is worst case uitgegaan van 200 GF3 transporten per jaar.

In tabel 1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn per stofcategorie de maximale afstanden tot een overlijdenskans van 1% weergegeven.

Tabel 1. Maximale effectafstand (1%-overlijdenskans) per stofcategorie

Stofcategorie	Max effect [m]	Stofcategorie	Max effect [m]
LF1	45	GF1	40
LF2	45	GF2	280
LT1	730	GF3	355
LT2	880	GT2	245
LT3	> 4000	GT3	560
LT4	> 4000	GT4	> 4000
		GT5	> 4000

Het invloedgebied (1% letaliteit) van de N209 heeft een omvang van 880 meter. Maatgevend voor de omvang van het groepsrisico zijn het aantal GF3 transporten met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is gelegen op 80 meter van de N209 en daarmee binnen het invloedsgebied van de N209. Onderstaand is een toets aan de vuistregels in de HART voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

Plaatsgebonden risico

Op basis van de vuistregel 2 ($GF3 < 500$ per jaar) voor het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat de N209 niet over een plaatsgebonden risicocontour ($PR=10^{-6}$) beschikt. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Voor de toetsing aan het groepsrisico zijn in het HART de volgende vuistregels opgenomen voor wegen buiten de bebouwde kom (80 km/uur):

Vuistregels toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.
- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

De omgeving van de N209 is ter hoogte van het plangebied aan 2 zijden bebouwd. De dichtstbijzijnde bebouwing (incidentele bedrijfswoningen en woningen) is gelegen op ca. 30 meter ten oosten van het hart van de N209 en 50 meter aan de westelijke zijde waarbij aan de westelijk zijde achter deze woningen glastuinbouwbedrijven zijn gelegen. Voor de toetsing aan de vuistregels uit voor de personen-dichtheid worst case uitgegaan van 40 personen per hectare op 30 meter van de N209

Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 40 personen/ha op 30 meter afstand een drempelwaarde van 1.420 GF3 transporten per jaar gevonden. Bij deze drempelwaarde bedraagt het groepsrisico 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie met max. 200 GF3 -transporten het groepsrisico veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De bestaande bebouwing in het plangebied ligt op 160 meter afstand van de N209. In de nieuwe situatie zal de bebouwing zijn gelegen op een afstand van 175 meter van de N209. In zowel de bestaande als nieuwe situatie is er sprake van bedrijfsbebouwing. Voor de toetsing is uitgegaan van een personendichtheid in het plangebied van 80 personen per hectare (kental voor industriegebied met hoge personendichtheid).

Op grond van tabel 1-7 van het HART wordt bij een personendichtheid van 80 personen/ha op 160 en 175 meter afstand een drempelwaarde van 5.790 resp. 11.490 GF3 transporten per jaar gevonden. Bij deze drempelwaarde bedraagt het groepsrisico 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Geconcludeerd wordt dat in zowel de huidige situatie als nieuwe situatie in het plangebied met max. 200 GF3 -transporten het groepsrisico veel lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De bebouwing die dicht bij de weg staat is meer bepalend voor de hoogte van het groepsrisico. In zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie is er sprake van een groepsrisico dat veel lager is

dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor op grond van het Bevt niet vereist.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Bij een incident met een tankwagen met GF3 -stoffen kan een gaswolkexplosie of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) optreden waarbij de effecten tot aan het plangebied kunnen reiken. Als maatgevend scenario wordt voor wegen (vanwege de hogere kans) uitgegaan van een koude BLEVE. Bij dit scenario kunnen tot een afstand van 200 meter personen die buiten aanwezig zijn komen te overlijden door de optredende (kortdurende) warmtestraling. Binnen het gebouw in het plangebied vallen geen slachtoffers. Wel kan vervolgens brand ontstaan aan de gevel van het gebouw. De personen in het plangebied zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig naar binnen vluchten bij een BLEVE en in geval van een optredende brand in het gebouw vervolgens zelfstandig naar buiten vluchten. De deuren in het betreffende gebouw in het plangebied bevindt zich niet in de gevel die naar de N209 gericht is.

Conclusie

De normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Toetsing Buisleiding W 539-01 aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Vanwege de ligging van de 100% letaliteitscontour en de belemmeringenstrook van buisleiding W-539-01 in het plangebied is een onderzoek⁹ uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico waarbij een toetsing aan het Bevb heeft plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Door de voorgenomen ontwikkeling neemt de maximale personendichtheid in het plangebied rekenkundig toe met 902 personen, tot 2.150 personen in de dagperiode en met 2.150 personen, tot 2.150 personen in de avond/nachtperiode.
- De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Er wordt geen bebouwing geprojecteerd binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. De belemmeringenstrook vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.
- Voor de bestaande situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,0074 maal de oriëntatiewaarde. Voor de nieuwe situatie wordt een groepsrisico berekend van maximaal 0,013 maal de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico veel minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt is op grond van het Bevb geen volledige verantwoording van het groepsrisico vereist. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Voor het geloofwaardige scenario (fakkelbrand door lekkage) ligt de grens waarbij personen nog kunnen komen te overlijden (de 1% letaliteitscontour) op 15 meter afstand van het hart van de buisleiding. Ten aanzien van gebouwen binnen 15 meter van de buisleiding adviseert de VRR:

- WDBO-maatregelen (weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag) aan gevel/daken van gebouwen;
- Maatregelen voor goede ontluchtingsmogelijkheden.

⁹ Groepsrisicoberekening Buisleiding W-539-01, Prevent Adviesgroep, V 0.3, 9 april 2018

Het nieuwe distributiecentrum is gelegen op 51 meter afstand van het hart van de buisleiding en ligt daarmee ruim buiten de 15 meter contour. Binnen 15 meter van de buisleiding wordt verder geen bebouwing gerealiseerd en vinden geen activiteiten in de buitenlucht plaats binnen de inrichting waar personen werkzaam zijn. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de VRR.

Verder adviseert de VRR te zorgen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen bij een calamiteit. Hieraan zal invulling worden gegeven bij de in gebruik name van het gebouw. Er kan inpanning worden gevluht in noordelijke richting (van de risicobron af) tot veilig gebied (buiten de 1% letaliteitscontour voor het worst case scenario bij een fakkelbrand bij een totale breuk van de leiding).

Conclusie

De normen voor de belemmeringenstrook, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Met het uitgevoerde onderzoek is voldoende invulling gegeven aan de verantwoordingsverplichting van het groepsrisico in het Bevb.

Toetsing Horticoop aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Volgens de gegevens van de risicokaart is voor de locatie Horticoop, Klappolder 150 te Bleiswijk een vergunning verleend voor de opslag van 11.000 kg aan gewasbeschermingsmiddelen in een opslagruimte met beschermingsniveau 3. Op de risicokaart is een veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$) aangegeven van 150 meter en een invloedsgebied (1% letaliteit) van 275 meter. De afstanden komen overeen met de aangegeven afstanden in het Revi voor een opslagvoorziening met een vloeroppervlak van 100-300 m², een stikstofgehalte van 5-10% bij de opgeslagen stoffen en beschermingsniveau 3 voor brandpreventieve voorzieningen.

Plaatsgebonden risico

Voor de opslagvoorziening geldt veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$) van 150 meter.

In de bestaande situatie is de bebouwing binnen het plangebied gelegen op ca. 100 meter van de gewasbeschermingsmiddelenopslagruimte (in noordelijke richting). Dit gebouw wordt gesloopt.

De kortste afstand tussen het nieuwe te realiseren gebouw en de gewasbeschermingsmiddelenopslagruimte bedraagt ca. 108 meter en past binnen het bestaande bouwvlak. In de bestaande situatie ligt ca 6.000 m² vloeroppervlak van bedrijfsbebouwing binnen het plangebied binnen de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$), in de nieuwe situatie bedraagt dit ca. 3.100 m².

In zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie is er sprake van bedrijfsgebouwen, deze zijn aan te merken als een beperkt kwetsbaar object op grond van het Bevi. In de bestaande bestemde situatie is er sprake van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$). Op grond van het Bevi is dit voor bestaande situaties toegestaan. In de nieuwe situatie verbeterd de situatie enigszins omdat de afstand tussen het bedrijfsgebouw en de gewasbeschermingsmiddelenopslagruimte iets groter wordt en het bedrijfsvloeroppervlak binnen de veiligheidsafstand kleiner wordt. De norm voor het plaatsgebonden risico in het Bevi/Revi vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Voor de opslagvoorziening geldt een invloedsgebied van 275 meter.

In de bestaande situatie ligt ca 48.000 m² vloeroppervlak van bedrijfsbebouwing binnen het plangebied binnen het invloedsgebied. Uitgaande van 1 werknemer per 100 m² bedrijfsvloer oppervlak komt het aantal aanwezige personen in het plangebied binnen het invloedsgebied dan overeen met 480 personen in de dagperiode.

In de nieuwe situatie ligt ca 28.500 m² vloeroppervlak van bedrijfsbebouwing binnen het plangebied binnen in invloedsgebied. In de nieuwe situatie zullen in het gehele plangebied 2.150 personen gedurende de dag- en nachtperiode aanwezig zijn. Het aantal aanwezige personen in het plangebied binnen het invloedsgebied komt voor deze situatie dan overeen met 630 personen in de dagperiode en de nachtperiode.

De personendichtheid neemt door de ontwikkeling binnen het plangebied rekenkundig toe met 150 personen in de dagperiode en 630 personen in de nachtperiode.

Verwacht wordt dat deze wijziging van de personendichtheid geen significant effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico aangezien het groepsrisico bij een PGS15 opslagvoorziening na berekening normaliter nihil is (niet aanwezig of veel kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde).

Conclusie

De normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.8 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Zowel in vroegere Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Quickscan flora en fauna

Er is door een ecooloog van BRO een quickscan flora en fauna opgesteld¹⁰. Er is gekeken welke effecten het plan heeft op de aanwezige natuurwaarden vanuit de Wet Natuurbescherming en planologisch beschermde natuurwaarden. Hieronder worden kort de conclusies opgesomd:

- Met betrekking tot vleermuizen dient protocollair vervolgonderzoek uit te wijzen of de gebouwen in gebruik zijn als verblijfplaats en wat de functie is. Dit onderzoek wordt uiterlijk voor 1 juni 2018 opgestart.
- Ter voorkoming van kolonisatie door de rugstreeppad dient tijdens de werkzaamheden in het voortplantingsseizoen de langdurige aanwezigheid van ondiepe plassen en in het najaar de opslag van zand te worden voorkomen.
- Met betrekking tot broedlocaties van vogels dient de sloop van de gebouwen buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Afhankelijk van de toename van vrachtverkeer ten opzichte van de reeds verleende vergunning dient mogelijk een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden, om het effect van een toename aan stikstofuitstoot op Natura 2000-gebieden te toetsen. Toetsing op het NNN of onderdeel houtopstanden is niet van toepassing. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Vervolgonderzoek vleermuizen en tijdelijke maatregelen

In de periode mei-juni 2018 heeft protocollair vervolgonderzoek plaatsgevonden om uit te wijzen of de gebouwen in gebruik zijn als verblijfplaats voor vleermuizen¹¹. Vooruitlopend op de definitieve uitkomsten van dit vervolgonderzoek zijn tijdelijke alternatieve verblijfsmogelijkheden geboden door, onder begeleiding van een ecooloog, vleermuiskasten op te hangen.

3.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport gemaakt moet worden. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Het planvoornemen is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject en is opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D: categorie D.11.2. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel:

¹⁰ BRO, Quickscan flora en fauna, april 2018

¹¹ BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen RoyalFlora Holland, te Bleiswijk, 15 augustus 2018

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Er is een aanmeldnotitie MER opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

In de notitie wordt geconcludeerd dat op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen, alsook dat de reeds bestaande milieugevolgen niet of niet in relevante mate zullen worden overtroffen. Gezien de drempelwaarden is sprake van een activiteit die beduidend kleinschaliger is en gelet op de reeds bestaande bebouwing en functie is uitsluitend sprake van vervangende nieuwbouw met het oog op een efficiënt grondgebruik. De conclusie is dan ook dat het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapportage of een milieueffectbeoordeling op te starten.

Op 19-06-2018 heeft B&W besloten geen Milieueffectrapportage op te stellen of milieueffectbeoordeling op te starten.

3.10 Verkeer

Huidige situatie

Bedrijventerrein Klappolder in Bleiswijk is omringd door drie belangrijke rijkswegen, aan de noordzijde de A12, aan de zuidzijde de A20 en tenslotte de A13 aan de westzijde. De doorstroming van het verkeer op de A12 is van groot belang voor de bereikbaarheid van Greenparc. Hiervoor is gezocht naar de mate van bereikbaarheid in de huidige en toekomstige situatie¹². Voor de huidige situatie is gekeken naar capaciteitsvergrotingen die reeds zijn uitgevoerd en de huidige doorstroming. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) op de A12. Dit zijn de Rijksinvesteringen voor het verbeteren van de doorstroming en de verkeersveiligheid op het rijkswegennet.

Greenparc Bleiswijk ligt in het hart van de Randstad. Enerzijds biedt dit een centrale ligging in een dichtbevolkt stedelijk gebied, anderzijds is de Randstad gevoeliger voor congestie in de spits.

Voor het waarborgen van de doorstroming en het verbeteren van de verkeersveiligheid op de A12 is eind 2016 de “Parallelstructuur A12” opgeleverd. Met de nieuwe parallelstructuur is de bereikbaarheid en doorstroming op het onderliggend wegennet verbeterd. Dit ontlast de A12 bij het Gouwe Aquaduct en leidt tot minder weefbewegingen tussen verkeer van en naar Den Haag en van en naar Utrecht. Hierdoor is de A12 bij het Gouwe aquaduct veiliger en is de filegevoeligheid afgenomen.

Doorstroming

Voor het bepalen van de doorstroming is de dinsdag verkeerskundig een maatgevende referentiedag op het Nederlandse wegennet. Vanuit de Nationale Databank Wegverkeersgegevens (NDW) blijkt dat de spits op de A12 globaal valt tussen (6u – 9u) en (16u – 19u). Google laat op basis van bigdata zien

¹² Bereikbaarheid rijkswegennet bedrijventerrein Greenparc, Movares, 6 februari 2018

dat tijdens de spits, files ontstaan. Deze zijn in de ochtendspits om 08:00 uur en de avondspits rond 17:30 uur op hun hoogtepunt. Files lossen buiten de spits snel op. Buiten de spits zijn er geen reguliere files op de A12.

Ontsluiting

Het plangebied is goed ontsloten via de N209. De N209 is direct aangesloten op de A12 (Den Haag – Arnhem – Duitsland). De A12 sluit aan op de A2 (Amsterdam-Utrecht), A4 (Amsterdam – Den Haag) en de A20 (Rotterdam-Gouda). De N209 wordt in de toekomst aangesloten op de verlengde A16, die aansluit op de A13 en de A20. Het terrein heeft hierdoor een gunstige ligging in het hoofdwegennet met een ontsluiting naar alle grote steden in de Randstad. Voor de herontwikkeling is onderzocht of de verkeersafwikkeling voldoende is om een goede bereikbaarheid te waarborgen. Voor het inschatten van bereikbaarheid is de verhouding tussen de toekomstige verkeersintensiteit en aan de aanwezige wegecapaciteit geanalyseerd¹³.

Bevindingen

Voor de (her)ontwikkeling wordt een verkeersgeneratie verwacht van 4.600 tot 6.800 mvt/etm. Gelet op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is dit een worst case benadering. Hiermee neemt de intensiteit op het bedrijventerrein Greenparc (Klappolder) toe van 14.000 mvt/etm tot max.16.000 mvt/etm. De intensiteit/capaciteit verhouding blijft onder de 0,9 en is daarmee voldoende. Ook de afwikkeling op het terrein, waarbij het verkeer maximaal één rijbaan kruist, is voldoende.

De (her)ontwikkeling zit niet in het verkeersmodel 2030 van Stadsregio Haaglanden. Met deze ontwikkeling neemt de geprognoseerde verkeersintensiteit op de N209 met 18% toe. De intensiteit/capaciteitsverhouding blijft echter onder de 0,9 en is daarmee voldoende. Tijdens de drukste uren neemt de snelheid op de N209 af. De oorzaak hiervan ligt bij de afwikkeling van kruispunten en de versmalling van twee naar een rijbaan richting het zuiden. Dit leidt niet tot stilstaand verkeer.

Aanvullend is onderzoek gedaan naar de afwikkeling van het verkeer op de aansluiting N209/A12, middels een COCON-studie en een VISSIM-modelsimulatie. Deze studie en simulatie laten zien dat er geen negatieve effecten ontstaan zowel bij de wegversmalling op de N209 ten zuiden van de aansluiting op het bedrijventerrein Greenparc, als bij de afwikkeling op de kruising bij de A12.¹⁴

Conclusie

Verkeersgeneratie, ontsluiting en de verkeersafwikkeling vormen geen belemmering voor het plan.

¹³ Bereikbaarheid Greenparc Unit 1, Movares, 21 januari 2018

¹⁴ Verkeersmodellenstudie Klappolder, Movares, 8 juni 2018

3.11 Duurzaamheid

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Klimaatagenda gemeente Lansingerland

Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015) wordt een aantal concrete projecten genoemd.

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Naar verwachting wordt eind 2018 de nieuwe duurzaamheidsvisie Lansingerland vastgesteld.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van het in onbruik geraakte voormalige veilinggebouw van Royal FloraHolland. Het bestaande gebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt een nieuw, hedendaags bedrijfsgebouw ten behoeve van algemene logistiek. Het thema duurzaamheid is op verschillende elementen onderdeel van de planvorming:

- Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein. Hiermee wordt er zuinig en intensief omgegaan met de beschikbare ruimte.
- Een nieuw gebouw voldoet aan het meest recente bouwbesluit en is daarmee duurzamer dan het bestaande gebouw. Het uitgangspunt is BREEAM 'very good'.
- Met de ontwikkelaar afgesproken dat de dakconstructie sterk genoeg is voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit is een maatregel die niet wettelijk verplicht is, maar komt voort uit een gezamenlijke ambitie van gemeente en ontwikkelaar op het gebied van duurzaamheid.

4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 1 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd;
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen;
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;

- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

4.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden liggen op het grootste deel van het plangebied en zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (westelijk deel) en categorie 4.1 (oostelijk deel), een distributiecentrum, verhardingen, wegen, paden en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren, bestaande nutsbedrijven.

Ondergeschikt zijn teven toegestaan:

- afhaalpunten voor afhalen van goederen voor non-food;
- in- en uitritten;
- bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;
- erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterbergingen; met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, bruggen, duikers en/of dammen en overige kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan van de bestemming, werken en werkzaamheden.

Het aantal te vestigen bedrijven is gemaximeerd op 2. Op deze wijze wordt ruimte geboden aan groot-schalige bedrijvigheid die elders niet kan worden opgevangen (big boxes) met een kavelomvang van ca. 10 hectare.

Groen

De gronden op de kaart aangegeven met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor groenvoorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wijzigingsbevoegdheid

Aan deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld voor wat betreft het uiterst westelijk gelegen plandeel, teneinde de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein", met een aanduiding facilitypoint.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het lint N209/ Hoefweg de referentie. Naast een drukke verkeersweg is de N209/ Hoefweg ook een historisch lint. Dit betekent dat het voorziene gebruik en bebouwing bijdraagt aan het oorspronkelijke karakter van deze weg. De bebouwing refereert qua massa, positionering en vorm aan de vroegere agrarische boerderijbebouwing. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid moet gelet worden op:

1. de stedenbouwkundige eisen waaraan moet worden voldaan:
 - de totale oppervlakte aan hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 600 m²;
 - op het betreffende perceel zijn maximaal twee hoofdgebouwen toegestaan;
 - de afmetingen van de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen zijn maximaal 15,0 bij 30,0 meter;
 - de maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter, de maximale nokhoogte 10 meter;
 - de gebouwen zijn voorzien van een schuine kap met een hellingshoek tussen de 25 en 50 graden;
 - er nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering van bouwvlakken en oriëntatie van gebouwen en (parkeer)faciliteiten;
 - de eerste 20 meter gemeten vanaf de oever van de vaart langs de N209/ Hoefweg mogen niet worden verhard;
 - maximaal 25% van de totale oppervlakte van het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is mag worden verhard;
2. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
3. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals de aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
4. de verkeersveiligheid.

Verkeer

De in het plangebied voorkomende wegen en openbare parkeerplekken zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming kan medewerking worden verleend aan een herinrichting /herprofilering en zijn onder andere parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt.

Water

De gronden op de kaart aangegeven met de bestemming "Water" zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterafvoer, wateraanvoer en waterberging) met de daarbij behorende bouwwerken.

Leiding – Gas

De dubbelbestemming Leiding – Gas beschermt de aanwezige gasleiding in het plangebied, incl. de aanwezige beschermingszone.

Waarde – Archeologie – 6

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is in verschillende gevallen een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Deze instanties zijn per mail of elektronische portalen benaderd met het verzoek te reageren. Er zijn reacties ontvangen van 5 instanties. Deze zijn behandeld in de nota inspraak en overlegreacties. Deze nota is als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 3 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is in die periode één zienswijze naar voren gebracht. Deze is afkomstig van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In de zienswijze wijst de VRR er op dat onvoldoende is ingegaan op de geadviseerde maatregelen ten aanzien van de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding. De zienswijze is in overleg met de VRR geheel overgenomen in hoofdstuk 3.7 van de toelichting. Het nieuwe distributiecentrum is gelegen op meer dan 50 meter afstand van de gasleiding. Binnen 15 meter van de buisleiding wordt geen bebouwing gerealiseerd en vinden geen activiteiten plaats binnen de inrichting waar personen werkzaam zijn.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is onderzoek ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Er is met de gemeente Lansingerland uiterlijk bij vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal is geregeld en anderszins in het wettelijke kostenverhaal is voorzien.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

BIJLAGEN

Bijlage 0:

Nota van Inspraak

Nota overleg "1^e partiële herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal Flora Holland, Bleiswijk)"

1. Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpwijzigingsplan "1e partiële herziening Klappolder (voormalige veilinglocatie Royal Flora Holland, Bleiswijk)". Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop.

2. Overlegreacties

2.1 Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

In de reactie wordt onder verwijzing naar de bestuursovereenkomst A12 Corridor verzocht middels opname in de regels te verzekeren dat de herziening ruimte biedt aan big boxes.

Verder is verzocht in het bestemmingsplan de waterkering aan de westelijke zijde, inclusief de bijbehorende beschermingszone, vast te leggen.

Reactie

De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.2.2.b is, in overeenstemming met de bestuursovereenkomst A12 Corridor, vastgelegd dat binnen het bouwvlak maximaal twee hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd, waarvan de oppervlakte per hoofdgebouw minimaal 5 hectare bedraagt. Ten overvloede merken wij op dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

De aan de westelijke zijde gelegen (beschermingszone van de) regionale waterkering is middels een dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' opgenomen.

2.2 Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Samenvatting

Geattendeerd wordt op de mogelijkheden om middels voorwaarden externe veiligheidsrisico's te beperken en uit te sluiten. Daarbij wordt specifiek gewezen op de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding.

Reactie

In paragraaf 3.7 van de plantoelichting – en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en analyses – is op de externe veiligheidsrisico, in het bijzonder met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleiding, ingegaan. De in de overlegreactie opgenomen adviezen worden bij de beoordeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning meegenomen.

2.3 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Samenvatting

Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan, maar verzocht na te gaan of de bestaande waterpartijen binnen het plangebied liggen, dan wel elders in het plangebied terugkomen.

Reactie

De overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Mogelijkheden om waterberging te realiseren zijn vergroot door de bestemming 'groen', waarin deze berging gerealiseerd kan worden, uit te breiden. In artikel 12 lid 4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verzekert dat de bestaande oppervlakte waterberging aanwezig blijft. De in de overlegreactie aangeduide watergangen vallen niet binnen het plangebied.

2.4 Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Samenvatting

Verzocht is middels nadere analyse de verkeerseffecten van het plan op de aansluitingen bij Rijksweg A12 in beeld te brengen.

Reactie

Een aanvullend uitgevoerde COCON-studie en VISSIM-modelsimulatie laten zien dat er geen negatieve effecten ontstaan, zowel bij de wegversmalling op de N209 ten zuiden van de aansluiting op het bedrijventerrein Green Park, als bij de afwikkeling op de kruising bij de A12.

3. Eindconclusie

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing c.q. aanvulling van het voorontwerpwijzigingsplan, zoals hiervoor beschreven.

