



Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Oudeland

Behoort bij raadsbesluit 2011/28 (BR1100043)
d.d. 31 maart 2011

Mij bekend, de griffier
Gemeente Lansingerland

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland”

Inhoud:

- TOELICHTING
- REGELS
- GEOMETRISCHE PLAATSBEPALING (VERBEELDING)

Werknummer: 124.603.01
Plannummer, NL.IMRO.1621.BP0087-VAST
Datum: 15 februari 2011



KuiperCompagnons

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

Gemeente Lansingerland
Afdeling Projecten
Afdeling Strategische Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	document	Opmerkingen
Aanzet	19 februari 2009	1 ^e Aanzet	
	12 juni 2009	5 ^e Aanzet	
Voorontwerp	16 oktober 2009	Concept-Voorontwerp	
B & W	20 oktober 2010	Voorontwerp	
• Inspraak • Overleg	3 november 2009 tot en met 16 december 2009	Voorontwerp	
Ontwerp	8 september 2010	Ontwerp	1 ^e versie 16 augustus 2010
Terinzagelegging	23 september 2010 t/m 3 november 2010		
Vaststelling			

Projectleider gemeente:
Projectleider
KuiperCompagnons:

Dhr. T. Bentvelsen
Dhr. G. Dekker

TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting: Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doelstelling	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Planproces.....	1
1.4.	Leeswijzer.....	2
2.	BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE.....	3
2.1.	Ruimtelijke karakteristiek.....	3
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	3
2.1.2	Landschap en natuur	3
2.1.3	Bodem en water	4
2.2.	Functionele karakteristiek.....	5
2.2.1	Huidige functies, bebouwing en grondgebruik.....	5
2.2.2	Ontsluiting en infrastructuur	5
2.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.1.2	AMvB Ruimte	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Provinciale Structuurvisie.....	8
3.2.2	Provinciale Verordening Ruimte	9
3.2.3	Overig provinciaal beleid.....	10
3.3	Beleid Stadsregio Rotterdam	10
3.3.1	Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam (RR2020)	10
3.3.2	Structuurvisie Retail en Leisure	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Structuurvisie Lansingerland 2025.....	12
3.4.2	Ontwikkelingsvisie Oudeland / Masterplan Oudeland / Stedenbouwkundig plan fase 2	13
4.	PROGRAMMA	15
4.1	Bedrijven.....	15
4.1.1	Algemeen	15
4.1.2	Positionering bedrijvenpark Oudeland	16
4.1.3	Doelgroepen.....	17
4.1.4	Deelgebieden in Oudeland.....	17
4.1.5	Milieukwaliteit	19
4.1.6	Economische toekomstwaarde	20
4.2.	Overige voorzieningen	20
4.2.1	Detailhandel	20
4.2.2	Recreatieve voorzieningen en horeca	20
4.2.3	Kantoren / zakelijke dienstverlening	20
4.2.4	Maatschappelijk	21
4.2.5	Wonen	21

Vervolg inhoudsopgave toelichting:.....Blz.

5. PLANBESCHRIJVING 19

5.1.	Inleiding en uitgangspunten	22
5.2.	Conditie.....	22
5.2.1.	Bereikbaarheid	22
5.2.2.	Milieuhinder	22
5.2.3.	Zicht op het bedrijventerrein.....	23
5.2.4.	Flexibiliteit in kavelgrootte	23
5.2.5.	Toegankelijkheid en sociale veiligheid	24
5.3.	Drie bouwstenen.....	24
5.3.1.	Heldere ontsluiting	24
5.3.2.	Intensief ruimtegebruik.....	24
5.3.3.	Geïntegreerd watersysteem.....	25
5.4.	Ruimtelijke hoofdstructuur.....	25
5.5.	Functionele hoofdstructuur	26
5.5.1.	Algemeen	26
5.5.2.	Bedrijven	27
5.5.3.	Detailhandel	27
5.5.4.	Kantoren / zakelijke dienstverlening	29
5.5.5.	Woon(werk)gebieden	30
5.6.	Uitwerking in onderdelen.....	30
5.6.1.	Verkeersstructuur	30
5.6.2.	Duurzaamheid	32
5.6.3.	Veiligheid.....	34
5.6.4.	Beheer: parkmanagement.....	34
5.6.5.	Beeldkwaliteit	36

6. MILIEU 38

6.1.	Algemeen	38
6.2.	Geluid	38
6.2.1.	Kader.....	38
6.2.2.	Onderzoek.....	39
6.2.3.	Conclusie.....	39
6.3.	Luchtkwaliteit	40
6.4.	Externe veiligheid	41
6.4.1.	Kader.....	41
6.4.2.	Onderzoek.....	42
6.4.3.	Verantwoording groepsrisico.....	49
6.4.4.	Conclusie.....	49
6.5.	Bodemkwaliteit	49
6.5.1.	Kader.....	49
6.5.2.	Onderzoek.....	49
6.5.3.	Conclusie.....	50
6.6.	Hinder bedrijven en overige belemmeringen	50
6.6.1.	Kader.....	50
6.6.2.	Onderzoek.....	50
6.6.3.	Overige belemmeringen.....	51
6.6.4.	Conclusie.....	56

Vervolg inhoudsopgave toelichting:.....Blz.

7.	WATER	57
7.1.	Kader	57
7.1.1.	Europees beleid	57
7.1.2.	Rijksbeleid	57
7.1.3.	Provinciaal beleid	57
7.1.4.	Beleid waterbeheerder	58
7.2.	Convenanten	58
7.2.1.	Nationaal Bestuursakkoord Water	58
7.2.2.	Waterplan Berkel en Rodenrijs	58
7.3.	Waterstaatkundige inrichting van het plangebied	59
7.4.	Watertoets	60
7.5.	Conclusie.....	61
8.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	63
8.1.	Kader	63
8.2.	Beoordeling plangebied.....	63
8.2.1.	Archeologie	63
8.2.2.	Monumenten	64
9.	ECOLOGIE	65
9.1.	Kader	65
9.1.1.	Flora- en Faunawet.....	65
9.1.2.	Natuurbeschermingswet	66
9.2.	Onderzoek	66
9.2.1.	Beschermde flora en fauna	66
9.2.2.	Onderzoek Steenuil.....	67
9.2.3.	Inrichtingsplan Steenuil	68
9.3.	Conclusie.....	68
10.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	69
10.1	Inleiding	69
10.2	Geometrische plaatsbepaling	69
10.3.	Algemene aspecten.....	69
10.3.1	Milieuplanologische aspecten	69
10.3.2	Detailhandelsaspecten	70
10.3.3	Kantoren.....	71
10.3.4	Horecavestigingen	72
10.3.5	Recreatie-inrichtingen	73
10.3.6	Parkeervoorzieningen	73
10.3.7	Aanleg watergang en beschoeiing Zuidersingel en Molenweg	73
10.3.8	Flexibiliteit.....	74
10.4.	De regels	75
10.4.1	Algemeen	75
10.4.2	Hoofdstuk I Inleidende regels.....	75
10.4.3	Hoofdstuk II Bestemmingsregels	75
10.4.4	Hoofdstuk III Algemene regels	83
10.4.5	Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel	85

Vervolg inhoudsopgave toelichting:.....Blz.

11. UITVOERBAARHEID..... 87

11.1. Economische uitvoerbaarheid	87
11.2. Grondbeleid	87
11.3. Realiseringstempo.....	87
11.4. Kostenverhaalbeleid	88
11.5. Handhavingsaspecten	88

12. INSPRAAK EN OVERLEG 91

12.1. Overleg belanghebbenden	91
12.2. Inspraak.....	91
12.3. Overleg	92
12.4. Van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan	92
12.5. Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan	92

Bijlagen bij deze toelichting:

- Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil
- Ontheffing flora en fauna, ministerie van LNV
- Verleende hogere waarden geluid
- Besluit hogere waarden geluid
- Overzicht bodemonderzoeken

- **Afzonderlijke bijlagen behorende bij het plan:**
- Bedrijvenpark Oudeland, fase 2 - stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteitplan, Gemeente Lansingerland, april 2009
- Noordpolder en Oudeland, Geactualiseerd onderzoek naar de rugstreeppad, broedvogels en vleermuizen (2009, Vander Goes en Groot)
- Steenuilen in plangebied Oudeland, Onderzoek naar verblijfplaats Steenuil in het kader van de Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 2010
- Inrichtingsplan Steenuil Oudeland, Maatregelen voor behoud Steenuil nabij bedrijventerrein Oudeland te Berkel en Rodenrijs, Van der Goes en Groot, 14-9-2010
- Vogeleffectenstudie nieuwe wateren bedrijventerrein Oudeland, Van der Goes en Groot, Rapportage 7 juli 2010
- Nieuwe waterpartijen Bedrijvenpark Oudeland (inrichtingsschets voor oever en corridor) d.d. 14 september 2010 van Van der Goes en Groot.
- Distributieplanologische onderzoek bouwmarkten Lansingerland, Bro 11 september 2008
- DPO tuincentra, Bro, 7 september 2010
- Bodemonderzoeken, zie ook bijlage bij de toelichting
- Archeologisch onderzoek Polder Oudeland, gemeente Lansingerland
Inventariserend veldonderzoek dmv boringen, Grontmij archeologische rapporten 782, Projectnummer 251272 d.d. 18 september 2009.
- Actualisatie onderzoek luchtkwaliteit Bestemmingsplan Oudeland te Berkel en Rodenrijs, Goudappel Coffeng, 26 augustus 2010
- Actualisatie akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan Oudeland, Goudappel Coffeng, Eindconcept 29 juli 2010
- Akoestisch onderzoek N471, 2001
- GR-berekeningen voor bedrijvenpark Oudeland Lansingerland, DCMR, 25 mei 2010)
- Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland, Nota inspraak- en overlegreacties
- Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland.



Ligging plangebied - topografisch



Ligging plangebied - luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Doelstelling

De gemeente Lansingerland ontwikkelt het bedrijvenpark Oudeland. Een modern kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijventerrein. De ontwikkeling van het bedrijvenpark vindt zijn oorsprong in de jaren '90 van de vorige eeuw, toen de Vinex-ontwikkelingen in gang werden gezet. Gekozen is toen voor een evenwichtige uitbouw van Berkel en Rodenrijs, waarbij een groot accent werd gelegd op het realiseren en in stand houden van een aangenaam leefmilieu. Voldoende werkgelegenheid past daarbij.

Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Oudeland is in 2002 een voornamelijk globaal bestemmingsplan vastgesteld waarna een uitwerkingsplan voor de 1^e fase is opgesteld (2005). Ook zijn een Masterplan (juli 2004) en een Beeldkwaliteitplan (mei 2005) voor fase 1 gemaakt. In het Masterplan staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Het bestemmingsplan (geheel Oudeland) en het uitwerkingsplan (fase 1) bieden de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. Het Beeldkwaliteitplan biedt aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie en handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In 2008 is de voorbereiding gestart voor een herziening c.q. actualisatie van het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan voor zowel fase 1 als 2 van Oudeland wordt in hoofdlijnen aangesloten op het bestemmingsplan uit 2002. Voor de 2e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld. Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast.

In het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de (verdere) ontwikkeling van een bedrijvenpark in de polder Oudeland.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied (zie de afbeeldingen op naastgelegen pagina) is ten zuidwesten gelegen van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De begrenzingen van het plangebied luiden als volgt:

- noordzijde: de Bovenvaart, westzijde van de N471 en de zuidzijde van de Oudelandselaan;
- oostzijde: de westzijde van de kavels die gevestigd zijn aan de Industrieweg;
- zuidzijde: de Zuidersingel;
- westzijde: de Molenweg.

Deze begrenzing is mede afgestemd op reeds vastgestelde bestemmingsplannen en/of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

1.3 Planproces

Ten behoeve van een projectmatige aanpak van de ontwikkelingslocaties zijn binnen de gemeente planteam opgesteld onder leiding van projectleiders. Voor het bedrijvenpark Oudeland is binnen de Afdeling Projecten een planteam Oudeland ingesteld. Dit planteam bereidt de verschillende planvormingsproducten die samenhangen met de realisatie van het Bedrijvenpark Oudeland voor. Bovendien coördineert het planteam het overleg en afstemming.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee een beschrijving van de huidige situatie in het gebied gegeven. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke karakteristiek en de functionele karakteristiek van de polder.

Hoofdstuk drie bevat het beleidskader voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland. Het beleid van de verschillende overheidsniveaus wordt uiteengezet. Hoofdstuk vier beschrijft het gewenste programma en in hoofdstuk vijf wordt het plan nader omschreven.

Hoofdstuk zes behandelt diverse milieuaspecten en in hoofdstuk zeven wordt de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet. In hoofdstuk acht worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie behandeld en in hoofdstuk negen het aspect ecologie. In hoofdstuk tien wordt een toelichting gegeven op de juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk elf vervolgens wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld en in hoofdstuk twaalf tot slot wordt de inspraak en overleg nader toegelicht.

2. **BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE**

2.1 **Ruimtelijke karakteristiek**

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie

De ruimtelijke opbouw van Oudeland is het resultaat van een dynamisch proces van transformaties. Het huidige landschap bevat nog veel elementen die iets over die ontstaansgeschiedenis vertellen.

De basis voor het landschap werd omstreeks 10.000 jaar geleden gelegd, toen door een warmer wordend klimaat en een daarmee gepaard gaande zeespiegelstijging massale veenvorming optrad. Geregelde overspoeling door de zee via de riviermondingen resulteerde in kleiafzettingen in de vorm van plateaus en krekken. Haaks op de loop van de oorspronkelijke veenriviertjes die de veengebieden ontwaterden begon omstreeks 1100 de ontginning. De bebouwing werd op enige afstand hiervan gesitueerd volgens een gelijkmatig stramien. Zo dankt het gekromde lint van de Berkelse Boog zijn oorsprong aan de Oude Leede. Ter hoogte van de polder Oudeland is een dubbel lint ontstaan, van waaruit de ontginning plaats vond.

Door inklinking van het veen kwamen lager gelegen kleiafzettingen en kreekruggen hoger te liggen dan het omringend land. Het hogere deel van Oudeland is zo'n kleiplateau. Er zijn aanwijzingen dat hier mogelijk al in zeer vroege tijden bewoning plaats vond. Het oude boerenerf aan de Laan van Koot dateert uit de 17e eeuw, toen dit plateau een schiereiland werd en grote delen land wederom water werden ten gevolge van de vervening. Het duurde tot de 19e eeuw voordat het gebied rond het kleiplateau werd drooggemalen (Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij). De bij de Zwethknoop gelegen Bovenmolen is de laatste van de oorspronkelijke zes molens die hiervoor zijn benut. Via hoog gelegen boezemwateren zoals de Bovenvaart werd het water op de Delftse Schie geloosd.

De droogmakerijen kennen een regelmatige en grootschalige verkaveling die contrasteert met de meer verbrokkelde en kleinschalige verkaveling van het kleiplateau. Waar klei dominant was in de ondergrond ontstond akkerbouw; in de niet afgeturfde delen, waar veen de ondergrond vormde, ontstond weidebouw. Vollegronds en glastuinbouw kwamen eind vorige eeuw in opkomst onder invloed van de nabije snel groeiende stad. Een groot deel van de direct achter het lint gelegen landerijen werd met kassen bebouwd.

In 1908 werd de Hofpleinspoorlijn door het gebied getrokken. Een jaar later werd bij het station Rodenrijs een tuindersveiling opgericht. Sinds de jaren zeventig is het westelijke langs het spoor gelegen deel van de polder Oudeland ontwikkeld als bedrijventerrein (bedrijventerrein Rodenrijs en Spoorhaven).

Begin 20e eeuw begon de suburbanisatie van het lint met de komst van eenvoudige tuinderswoningen. Na de Tweede Wereldoorlog werd deze trend voortgezet met bungalows in de jaren vijftig en landhuizen in de jaren daaropvolgend. Langs de Molenweg, de Zuidersingel en de Rodenrijseweg is deze ontwikkeling nog goed te zien.

2.1.2 Landschap en natuur

Het open landschap rondom Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. De occupatie volgt de lijnen van deze landschappelijke onderlegger. De meer recente infrastructuur van spoor, A13, N209 en N471 neemt een onafhankelijke positie in en is niet gerelateerd aan deze onderlegger. Kenmerkend zijn het monumentale zicht op Delft en de Rotterdamse skyline.

Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als agrarisch relict en als landschappelijk element, en de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

In het gebied komt een aantal biotopen voor met verschillende kwaliteiten en potenties voor flora en fauna. Gemiddeld gaat het hierbij om geringe tot matig hoge natuurwaarden. Vooral voor pleisterende wintervogels en weidevogels zijn de natte graslanden in het omliggend buitengebied van belang. Een aantal soorten overwintert hier. Daarnaast overwinteren ook kieviten, goudplevieren en diverse meeuwensoorten in het gebied. Van de weidevogels komen onder meer de tureluur, de grutto en de zomertaling voor, waarvan in recente jaren door intensief grondgebruik de aantallen steeds meer achteruitgaan.

In vegetatiekundig opzicht zijn vooral de van het boezemwater geïsoleerde hoger gelegen moeras- en watergebieden op het kleiplateau in de polder Oudeland interessant. Soorten als watergentiaan, kikkerbeet, watermuur, rode waterereprijs, kleine egelskop en zwanebloem zijn indicatief voor de betere waterkwaliteit die hier wordt aangetroffen.

Met betrekking tot zoogdieren, vissen en amfibieën levert het gebied geen bijzonderheden op. Van groot belang bij juist deze diersoorten is de uitwisselingsmogelijkheid tussen populaties (onder meer tussen kerngebieden als het Rottemereengebied en Midden Delfland) door middel van migratie over land of via het water. Onder de insecten valt het aantal minder algemene vlinders op.

2.1.3 Bodem en water

Door afturving is de oorspronkelijke veenvlakte verdwenen in het gebied rond het kleiplateau van Oudeland. De droogmakerijen die het uiteindelijk resultaat hiervan zijn, bestaan grotendeels uit oude zeeklei met een grillig patroon van restveen-, kom-, kreekkrug- en kreekbeddinggronden. Het is opmerkelijk dat de rechte lijnen van de verkaveling zich volledig aan dit mozaïek onttrekken. Op deze gronden komt plaatselijk voornamelijk nat grasland voor.

De oorspronkelijke getijden- en afzettingenvlakte van het kleiplateau van polder Oudeland bestaat uit jonge zeeklei en moerige gronden. Kenmerkend voor dit terrein is het reliëf. Ook hier komt plaatselijk voornamelijk nat grasland voor.

Kwel van grondwater is kenmerkend voor het gehele gebied, vooral op lager gelegen gronden en in sloten. Op het hoger gelegen kleiplateau is plaatselijk sprake van inzijging van schoon regen- en oppervlaktewater.

Het Hoogheemraadschap van Delfland beheert de waterhuishouding. Afwatering van de polder Oudeland vindt onder meer plaats via de Bovenvaart en de Rodenrijsevaart. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote versnippering van peilgebieden. De meerderheid van de waterpeilen valt onder grondwatertrappen II en III. De bandbreedte waarbinnen de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand zich bevinden ligt tussen maaiveld en 1,2 meter beneden maaiveld.

Ter plaatse van het lint komt grondwatertrap IV voor met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 0,4 meter beneden maaiveld. In de zomer wordt met het oog op het agrarisch gebruik van de grond een hoger zomerpeil gehanteerd. Het verschil tussen het 'lage' peil in winter en het 'hoge' peil in zomer bedraagt 0,1 tot 0,2 meter. Zware bemesting met het oog op intensieve beweiding vormt een belangrijke bron van vervuiling. Op basis van het stikstof- en fosfaatgehalte wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater respectievelijk beoordeeld als zeer slecht (klasse 6, op een schaal van 6) en slecht (klasse 5). Dit is ongeveer 3 à 4 keer hoger dan de gewenste norm. Het chloridgehalte blijft binnen de norm.

De kwaliteit van enkele waterbodems is onderzocht en licht verontreinigd bevonden (klasse 2, op een schaal van 4).

2.2 Functionele karakteristiek

2.2.1 Huidige functies, bebouwing en grondgebruik

Op basis van het Masterplan, het globale bestemmingsplan en een uitwerkingsplan voor het bedrijvenpark Oudeland (zie ook hoofdstuk 3) is het oostelijke deel van het bedrijvenpark Oudeland, fase 1 met een omvang van circa 40 hectare, reeds volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. De (hoofd)infrastructuur is daar grotendeels aangelegd en diverse bedrijfspanden zijn gerealiseerd. In hoofdstuk 4 en 5 meer over de inrichting en functie van deze gronden.

Het westelijke deel van het plangebied is momenteel nog weinig bebouwd; de huidige functie van deze gronden bestaat overwegend uit glastuinbouw en weiland ten behoeve van de (extensieve) melkveehouderij en daarmee samenhangend met de verbouw van gewassen zoals maïs.

Midden in het plangebied ligt, op het hogere deel, een voormalige boerderij met bijgebouwen en een voormalige agrarische bedrijfswoning.

De randen van het gebied hebben een 'perifeer' karakter. Dit uit zich in een grote diversiteit aan functies en bebouwing in de randen: naast woningen is er ook nog sprake van een aantal agrarische functies.

Het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs grenst aan de oostzijde van het plangebied. Het is voornamelijk in gebruik als lokaal en deels regionaal verzorgend bedrijventerrein. Het terrein biedt plaats aan enkele grootschalige bedrijven en verder aan een menging van kleinere bedrijvigheid. Het voormalige veilingcomplex is in gebruik als bedrijfsgebouw.

2.2.2 Ontsluiting en infrastructuur

Het bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. De N471 vormt de primaire ontsluitingsweg van het gebied. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noordzuidelijke richting. Het oostelijke deel en een deel van het westelijke gebied direct grenzend aan de N471 wordt via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

Ter plaatse van het al ontwikkelde plangedeelte, fase 1, is een nieuwe interne infrastructuur grotendeels reeds aangelegd. Het betreft een drietal wegen dat parallel loopt aan de N471 met enkele tussenverbindingen. Het nog niet ontwikkelde westelijke deel van het gebied is op dit moment beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer; daar is slechts de Laan van Koot aanwezig: een oude ontsluitingsweg die vanaf de Rodenrijseweg het plangebied in noordelijke richting insteekt en het centraal gelegen boerderijcluster ontsluit.

In zowel het oostelijke als het westelijke gedeelte is rekening gehouden met stoepen en een aantal afzonderlijke fietspaden.

Ten zuiden van het plangebied liggen de Rodenrijseweg en de Zuidersingel, die deel uitmaken van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs, waarvan de Industrieweg in het noorden een aansluiting heeft op de Oudelandselaan en in het zuiden op de Rodenrijseweg. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied.

Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren tot op het moment van inwerking treden van dit bestemmingsplan, de volgende twee bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld gemeenteraad	Goedgekeurd GS
Oudeland	31 januari 2002	10 september 2002, nr. DRGG/ARB/02/1578B Onherroepelijk na uitspraak Raad van State, Afdeling Bestuurs-rechtspraak 24 september 2003, nr 200205923/1/R1
Bedrijventerrein Oudeland, uitwerkingsplan 1 ^e fase (plandeel oost)	11 oktober 2005	20 december 2005 DRM/ARB/00/10604/A

In het voorliggende bestemmingsplan voor geheel Oudeland zijn de gronden uit het uitwerkingsplan opnieuw meegenomen, zodat het bedrijvenpark in één bestemmingsplan valt. Door het vaststellen van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke herzieningsplicht, wordt een actueel juridisch planologisch instrumentarium in het leven geroepen en worden de gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid- en toetsingskader voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland geschetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De bundelingstrategie waar het rijk voor staat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

3.1.2 AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft ter inzage gelegen.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

In het kader van de verplichting voortvloeiende uit de Wro om voor haar gehele grondgebied één of meerdere structuurvisies op te stellen, is door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de Uitvoeringsagenda voor Zuid-Holland vastgesteld. Tevens is de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. De structuurvisie en verordening vervangen de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen en de Nota Regels voor Ruimte als provinciaal beleids- en toetsingskader.

De kern van de structuurvisie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.

De nieuwe structuurvisie betekent een voortzetting van het provinciaal beleid zoals dat onder ander in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie was opgenomen

Niet alleen voor woningbouw, maar ook voor bedrijvigheid wordt tot 2020 - 2040 ingezet op meer differentiatie en kwaliteit in werkmilieus en op zoveel mogelijk herstructurering en intensivering binnen de bestaande ruimte voor bedrijvigheid (de zogenaamde SER-ladder). Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een grotere menging van wonen en werken en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen.

Het plangebied is in de Structuurvisie aangemerkt als 'Stedelijk netwerk - bedrijventerrein' (geen HMC-terrein, ofwel geen Hoge Milieu Categorie-terrein).

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

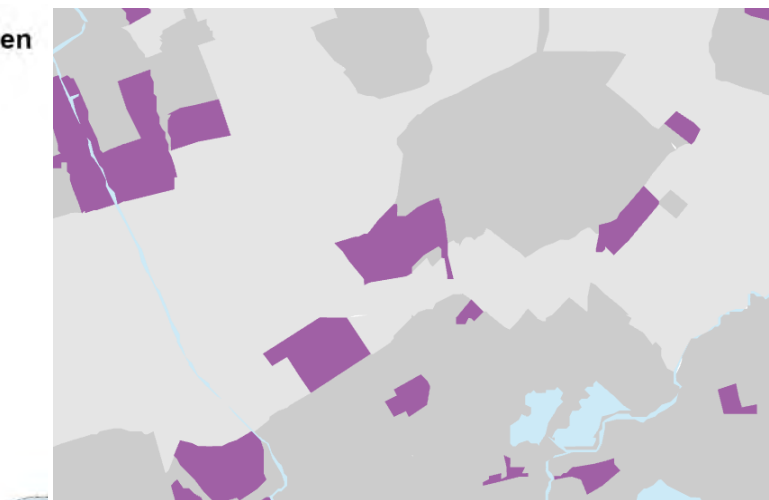
In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid.

In de verordening zijn de gronden van voorliggend plangebied aangemerkt als bedrijventerrein (kaart 6).

Kaart 6 Bedrijventerreinen
(behorend bij artikel 8)

Legenda

- Bedrijventerrein
- Overig
- Water
- Stedelijk gebied
- Overig gebied
- Provinciegrens



Uitsnede uit kaart 6 van de Provinciale Verordening

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn in voornamelijk de regels welke in de verordening gesteld worden met betrekking tot onder meer bedrijven, kantoren en detailhandel van belang, respectievelijk artikel 7, 8 en 9 van de verordening. Op de inhoud van deze artikelen en de wijze waarop de verschillende functies in voorliggend bestemmingsplan zich hiertoe verhouden wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Functionele hoofdstructuur).

3.2.3 Overig provinciaal beleid

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

3.3 Beleid Stadsregio Rotterdam

3.3.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam RR2020

In de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland wordt aangesloten op de beleidslijnen van het voormalige streekplan Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020). Volledigheidshalve wordt hieronder een beknopte samenvatting gegeven van het RR2020.

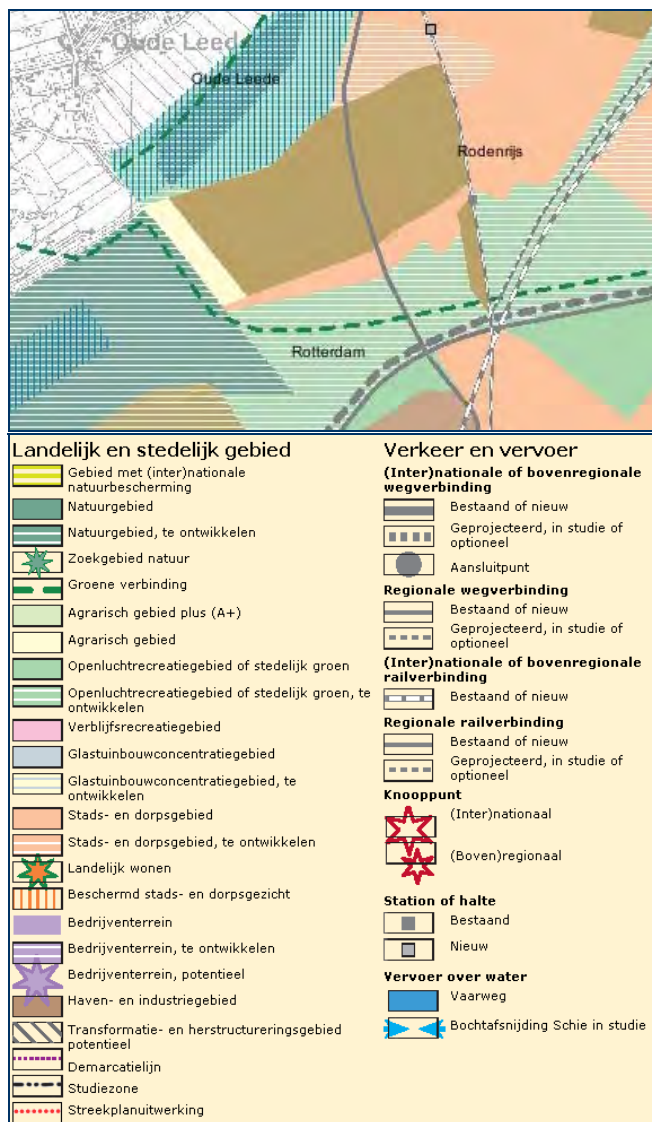
De drie hoofddoelstellingen van het RR2020 zijn:

- een compleet en goed functionerend groenblauw raamwerk in de regio;
- een hechte aansluiting op de (inter)nationale economische netwerken waar de regio Rotterdam deel van uitmaakt;
- binnen de regio een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoersoorten.

Op de plankaart van het RR2020 is het plangebied aangegeven als 'bedrijventerrein' (zie afbeelding).

Voor het bedrijventerrein Oudeland is een indicatief programma opgesteld. Het bedrijventerrein zal 70 hectare omvatten dat in drie periodes moet worden ontwikkeld:

- 2006 – 2010: 50 hectare;
- 2011 – 2015: 10 hectare;
- 2016 – 2020: 10 hectare.



Uitsnede plankaart Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam (RR2020)

3.3.2 Structuurvisie Retail en Leisure

In de provinciale Structuurvisie en Verordening is het regionaal detailhandelsvestigingsbeleid van de Stadsregio Rotterdam (Structuurvisie Retail en Leisure, 2003) opgenomen. Volledigheidshalve wordt onderstaand een korte samenvatting gegeven van de beleidslijnen van de stadsregio.

Detailhandel moet worden gehuisvest op de hiervoor aangewezen locaties. Daarbuiten wordt op bedrijventerreinen geen reguliere detailhandel toegestaan, behoudens de grootschalige detailhandel op de daartoe voorheen aangewezen plekken in het oude PDV/GDV beleid. Dit betreft de specifieke branches: grootschalige woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra, auto's, boten, caravans.

Bestaande woonboulevards en PDV-clusters

De bestaande PDV's en woonboulevards, die goed functioneren kunnen gehandhaafd worden. Voor eventuele verouderde bestaande woonboulevards is herinrichting, herstructurering en upgrading aan de orde. Voor woonboulevards en PDV-clusters die dreigen hun levensvatbaarheid te verliezen, moet een functieverandering gerealiseerd worden en het

bestemmingsplan gewijzigd worden, zodanig dat er geen reguliere detailhandel gevestigd kan worden.

Grootschalige bouwmarkten

Onder grootschalig wordt verstaan groter dan 10.000 m². Deze dienen geacommodeerd te worden aansluitend op bestaande PDV-gebieden met een grote reikwijdte. Maximaal 4 grootschalige bouwmarkten in de regio. Specifiek op de locatie gericht onderzoek moet aantonen in hoeverre realisatie van een grootschalige bouwmarkt nadelige effecten heeft voor de lokale verzorgingsstructuur

Middelgrote en kleinschalige bouwmarkten

Onder middelgroot en kleinschalig wordt verstaan tussen de 1.000 en 10.000 m². Deze dienen zoveel mogelijk geacommodeerd te worden aansluitend op lokaal of regionaal verzorgende perifere retail clusters, respectievelijk verspreid in woonbuurten, bij voorkeur aansluitend aan bestaande retailclusters en/of PDV locaties.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

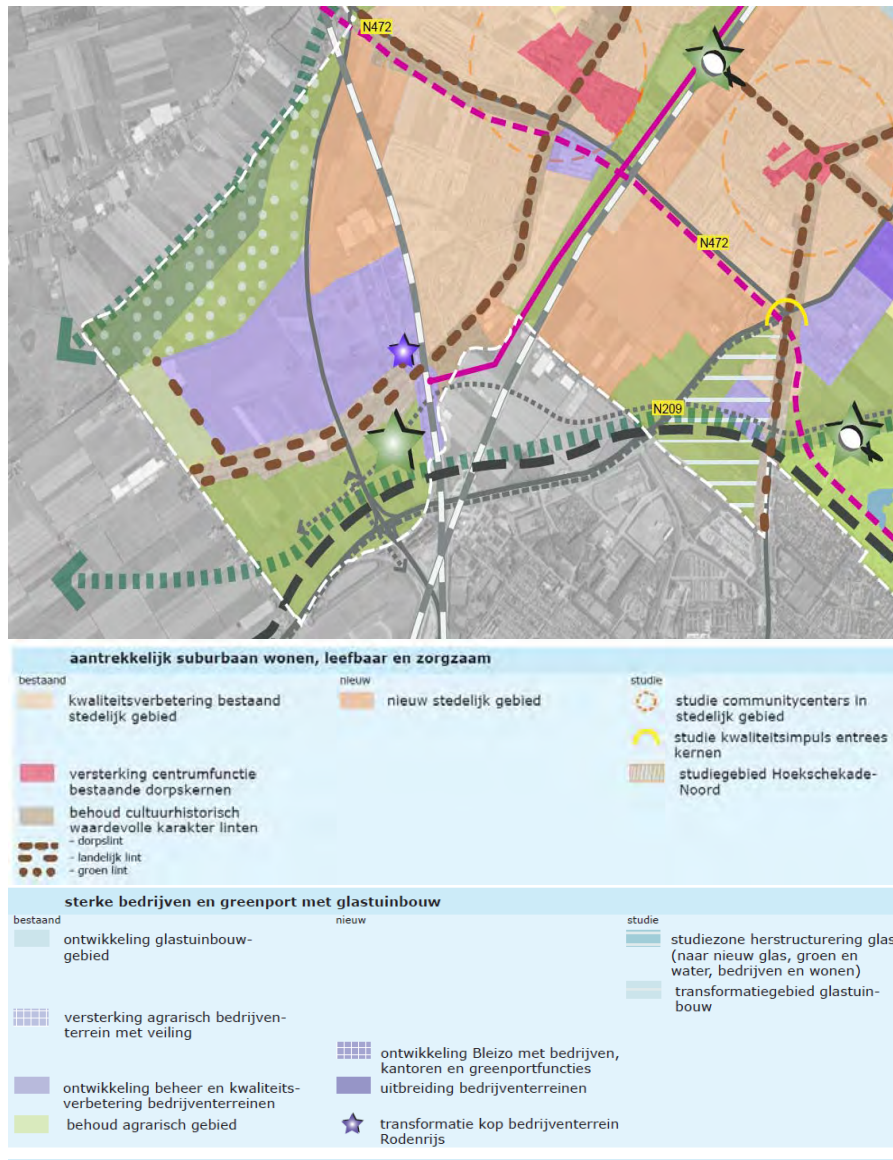
Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast.

Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Het bedrijvenpark Oudeland is in de Structuurvisie opgenomen als een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. Het bedrijventerrein is bedoeld voor verschillende segmenten waaronder modern gemengde bedrijven en representatieve bedrijven. In fase 1 is circa 11 ha uitgegeven van de totale 35 ha uitgeefbaar. Aangegeven wordt dat fase 2 in de periode 2009-2015 in ontwikkeling komt.

De dichtheid is groot en het bedrijvenaanbod divers. Naast logistiek ten dienste van de havens en de regio, treffen we research- en developmentbedrijven aan, zakelijke dienstverlening, (grootschalige detail)handel en productie-/assemblagebedrijven. De gunstige ligging ten opzichte van de Mainport Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport maakt dat zich op Oudeland veel internationaal georiënteerde, kennisintensieve bedrijvigheid vestigt. Oudeland is in 2020 vrijwel volledig ontwikkeld. Er ligt dan een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Aandachtspunt is het verbeteren van de functionele relatie tussen de bedrijventerreinen Rodenrijs, Oudeland en Spoorhaven en het terrein als een geheel profileren.



Uitsnede uit de Structuurvisie Lansingerland

3.4.2 Ontwikkelingsvisie Oudeland / Masterplan Oudeland / Stedenbouwkundig plan fase 2

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan¹ opgesteld. In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerkelijking van het plan. Het Masterplan alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1^e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit van het bedrijvenpark zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Inmiddels is een aantal jaren verstreken.

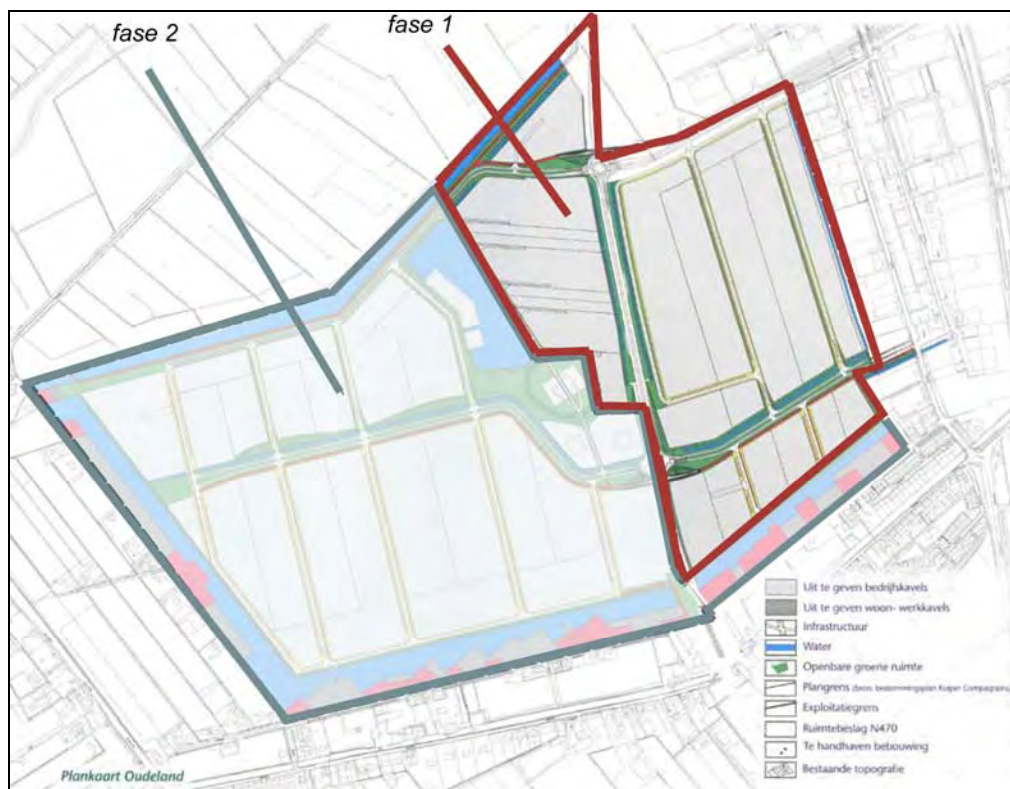
¹ Gemeente Berkel en Rodenrijs, *Masterplan Bedrijvenpark Oudeland*, 1 juli 2004

De afbeelding op de volgende pagina geeft de verdeling van Oudeland in fase 1 en fase 2 weer.

Voor de 2^e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld. Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast. Voor de 2^e fase van de ontwikkeling van het plangebied is een nieuw beleidstuk opgesteld, geheten 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2'² met daarin:

- het stedenbouwkundig plan;
- inrichting openbare ruimte; en
- beeldkwaliteitplan.

Het stuk vormt de stedenbouwkundige uitwerking voor de 2^e fase van het bedrijvenpark. Voor de 1^e fase blijft het Beeldkwaliteitplan uit 2005 van kracht. Met de drie onderdelen wordt een beeld gevormd van de 2^e fase van Oudeland en geeft het de aanzet tot de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark. Het boekwerk 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2' is opgenomen als separate bijlage bij het plan. De uitgangspunten hieruit zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan en hebben de basis gevormd voor de invulling van hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.



Onderverdeling plangebied

² Gemeente Lansingerland, *Bedrijvenpark Oudeland, fase 2 - stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteitplan*, april 2009

4. PROGRAMMA

4.1 Bedrijven

4.1.1 Algemeen

Er is (nog altijd) een grote behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in de regio. In diverse rapportages worden grote tekorten aan beschikbare bedrijfslocatiesesignaleerd. In het Regionaal Structuurplan Noordrand II en III is vastgesteld dat het Noordrandgebied één van de weinige gebieden op de Rechter Maasoever is, die in een deel van deze sterke behoefte kan voorzien.

De programmatische uitgangspunten voor Oudeland zijn met name gebaseerd op de volgende documenten:

- Aanbodmonitor 1998, droge bedrijventerreinen in de Stadsregio Rotterdam, REO, oktober 1998
- Marktverkenning Bedrijventerrein Oudeland, Buck Consultants International, december 1999

In de marktverkenning bedrijventerreinen Oudeland is geanalyseerd aan welk type bedrijventerrein in de regio vooral behoefte is. Daarbij zijn de volgende vier typen bedrijventerrein³ onderscheiden:

- Gemengd plus terreinen
Gemengd plus terreinen worden traditioneel ook wel zware industrieterreinen genoemd. Het zijn terreinen waarop bedrijven met milieuhindercategorie 5 en eventueel 6 zijn toegestaan. Daarnaast kan op deze terreinen ook bedrijvigheid met een lagere hindercategorie (3 t/m 4) zich vestigen.
- Modern gemengde terreinen
Modern gemengde terrein zijn terreinen bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als bedrijvenpark of transport- en distributierrein. Hindercategorie 2 t/m 4. Voorheen werd dit type 'gemengd terrein' genoemd.
- Bedrijvenpark
Onder de term Bedrijvenpark worden terreinen verstaan die specifiek bestemd zijn voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten en/of voor bedrijven die een zeer representatieve (hoogwaardige) uitstraling behoeven. Hindercategorie 1 t/m 3 is toegestaan. Voorheen waren dit de 'Hoogwaardige bedrijvenparken'.
- Transport- en distributierrein
Ten slotte kunnen transport- en distributierreinen worden onderscheiden: terreinen die specifiek zijn bedoeld voor transport- en distributiebedrijven. Hindercategorieën 2 t/m 4 zijn toegestaan op deze locaties.

Confrontatie van vraag naar bedrijventerrein en aanbod van beschikbare locaties leidt tot de in tabel 1 weergegeven resultaten. Hieruit blijkt dat op vrijwel alle fronten tot 2015 tekorten zullen ontstaan in de regio Groot-Rijnmond. In de regio Delft & Westland is nog enige ruimte beschikbaar, maar het is niet gezegd dat dit voor elke ondernemer in Rijnmond ook een alternatief is. Bekend is dat bedrijven zich doorgaans over een beperkte afstand willen verplaatsen. Op grond van tabel 1 kan worden gesteld dat er vooral een tekort zal ontstaan aan het type 'modern-gemengde terreinen' en aan het type 'bedrijvenparken'.

³ De onderverdeling in hindercategorieën is ontleend aan de indeling uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Tabel 1 Planningsopgave (aanbod-vraag) bedrijventerreinen coropregio's Groot-Rijnmond en Delft & Westland 1998-2015 (netto ha, exclusief zeehaventerreinen)⁴

EC-scenario	Groot-Rijnmond	Delft & Westland	Totaal
Gemengd plus	- 24	-14	- 38
Modern gemengd	-401	-28	-429
Bedrijvenpark	-206	13	-193
T&D-terrein	31	9	40
Totaal	-600	-20	-620

4.1.2 Positionering bedrijvenpark Oudeland

Het is wenselijk om het bedrijvenpark Oudeland herkenbaar ten opzichte van andere terreinen te positioneren. De profilering van Oudeland als een bedrijvenpark met een heldere en eenduidige vormgeving van bepaalde delen zorgt voor onderscheidingsmogelijkheden ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de regio. Daarnaast wordt ingezet op aandacht voor duurzame kwaliteit en economische toekomstwaarde.

Gegeven de landschappelijke kwaliteiten van de gemeente en het toenemende belang dat ondernemers hechten aan een representatieve omgeving en gebouwen, is bij de ontwikkeling van Oudeland gekozen voor een bedrijvenpark met een efficiënte en eenduidige vormgeving van bovengemiddelde kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan voor Oudeland om het aanzicht van het terrein te bewaken is vertaald in een tweetal Beeldkwaliteitplannen (2005 en 2009).

Oudeland onderscheidt zich van een standaard bedrijventerrein door het toepassen van een hoogwaardige vormgeving en een moderne inrichting. Uit onderzoek blijkt dat bedrijven daar in toenemende mate belang aan hechten. Dat komt doordat de bedrijven de lat hoger leggen, niet alleen door de toenemende welvaart, maar zeker ook door het toenemende aandeel dienstverlenende functies, ook binnen de industrie. Dat vraagt om andere, soms zelfs kantoorachtige gebouwen. Bedrijven vatten hun gebouw bovendien ook in toenemende mate op als een deel van het bedrijfskapitaal en hechten aan de vastgoedwaarde, die mede door een goede vormgeving en gebruikskwaliteit wordt bepaald. Een andere reden voor het toegenomen belang van kwaliteit is van meer subjectieve aard. De ondernemer ziet, meer dan voorheen, zijn gebouw ook als een visitekaartje. Vanuit een meer maatschappelijke invalshoek wordt het in toenemende mate van belang gevonden dat ook bedrijventerreinen, net als andere delen van een gemeente, goed worden vormgegeven. Extra aandacht is er ook voor een goede overgang naar aangrenzende gebieden, landelijk en stedelijk.

De mogelijkheden voor zichtlocaties en de landelijke ligging van Oudeland bieden mogelijkheden voor een bedrijvenparkvormgeving van het terrein. De ligging van Oudeland biedt goede mogelijkheden voor een goed vormgegeven, geleidelijke overgang naar de omliggende gebieden. Zichtlocaties zijn aanwezig en komen langs de provinciale weg die het terrein doorkruist (N471).

⁴ Ontleend aan: 'Aanbodinventarisatie werklocaties 1998 (BCI) en PROVEST (BCI)'

4.1.3 Doelgroepen

Het bedrijvenpark Oudeland kenmerkt zich door een functionele opzet. Mogelijkheid van vestiging wordt geboden aan een breed scala van bedrijven, met name in de sfeer van industrie, transport en distributie (inclusief (groot)handel).

In Lansingerland spelen groothandelsbedrijven en aan de agrarische sector gerelateerde bedrijven een belangrijke rol in de werkgelegenheid. Oudeland kan tevens een rol vervullen in de opvang van deze lokale bedrijvigheid indien deze hervestiging zoeken vanwege milieuplanologische aspecten of gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie. Verder kan Oudeland een functie vervullen in de opvang van handelsbedrijven die in de toekomst niet meer op bedrijventerreinen in de omgeving (zoals het terrein Noordwest te Rotterdam) terecht kunnen. Daarnaast is het terrein geschikt voor andere lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid. Voornoemde doelgroepen zijn gebaseerd op de aard van de activiteiten. Qua verschijningsvorm is daarbinnen een grote variatie. De directe nabijheid van vliegveld Rotterdam The Hague Airport en de nabijgelegen economische centra vormen een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven. Inmiddels hebben regionale, nationale en internationale bedrijven kavels afgenomen in fase 1 van het park, waarmee het goede vestigingsklimaat wordt onderschreven.

4.1.4 Deelgebieden in Oudeland

Zowel de omgevingskenmerken als de aanwezige bijzonderheden op het terrein vormen aanknopingspunten voor de planopzet. Op Oudeland worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1^e fase:

1. een cluster ten oosten van de N471 en een gedeelte westelijk van de N471 boven de zuidelijke rotonde (deels gerealiseerd, deels in uitvoering)

2^e fase:

2. een cluster ten noorden van de centrale oostwestverbinding; de Hoge Akkers;
3. een cluster ten zuiden van de centrale oostwestverbinding; de Lage Akkers;
4. een langgerekt cluster aan de zuidzijde van het park; de Zoom;
5. een eiland aan de westzijde van het park; de Westplaat;
6. een eiland centraal op het park; de Oostplaat;
7. een cluster centraal op het park; het Erf;
8. een bestaand cluster centraal op het park; De Boerderij.

Ad 1. Een cluster ten oosten van de N471 en een gedeelte westelijk van de N471

Het deelgebied ten oosten van de N471 is volop in ontwikkeling en er vindt uitgifte plaats van kavels. Het gebied bestaat uit drie langgerekte bouwvelden die van elkaar worden gescheiden door een drietal, parallel aan de N471 lopende, wegen.

De N471 doorkruist het bedrijvenpark en vormt samen met de Oudelandselaan tevens de entree van de kern Berkel en Rodenrijs. Dit geeft aanleiding om zorgvuldig om te gaan met de aanblik van het bedrijvenpark op deze locatie. De stedenbouwkundige vormgeving van zowel de openbare ruimte als van de panden die er komen te staan dient relatief hoogwaardiger te zijn dan op de overige gedeelten van het bedrijvenpark. Langs de N471 zijn daarom zichtlocaties in ontwikkeling.

Ad 2. de Hoge Akkers

Het plandeel Hoge akkers grenst aan het open polderlandschap en is daarom ruim en groen van opzet. Het gebied heet de Hoge Akkers omdat het hoger ligt dan de rest van het bedrijventpark. Uitzondering hierop is de uiterst westelijk gelegen kavel. Deze ligt lager maar past wat betreft beeldkwaliteit en inrichting het meest bij de Hoge Akkers.

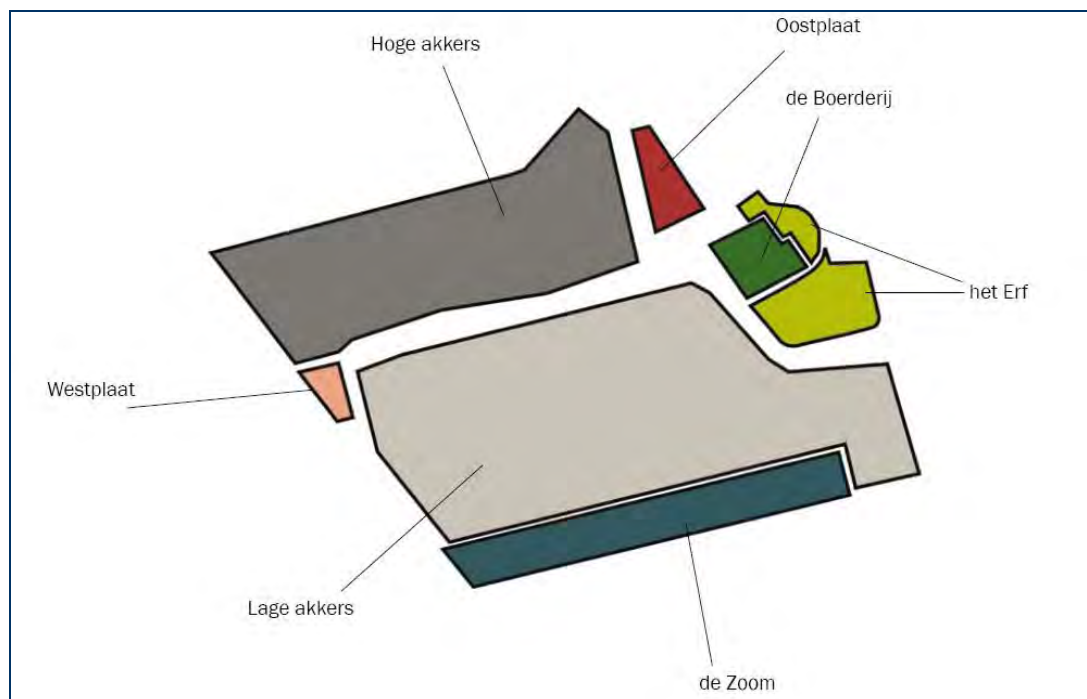
De profielen van de Hoge akkers zijn ruim zodat er plaats is voor een brede groenstrook met bomen. Bovendien staat de bebouwing aan de bedrijfsstraten overal 12 meter uit de erfgras ten behoeve van het parkeren op eigen terrein, zodat er een open beeld en een breed profiel ontstaat. Het streven is om een robuuste, aardse uitstraling van de bebouwing te verkrijgen, door gebruik van baksteen, hout en andere natuurlijke materialen.

De zones aan de bergboezem en aan de hoofdas liggen in het zicht. De bebouwing aan deze zijdes verdient bijzondere aandacht en dient met zorg ontworpen te worden.

Ad 3. de Lage Akkers

Dit gedeelte vormt het dichtst bebouwde deel van het bedrijventpark, met de grootste flexibiliteit in bedrijfstvormen. Uitgangspunt is een maximale oriëntatie op de hoofdontsluiting en de bedrijfsstraten. Accenten liggen altijd aan de straat en in het zicht.

Ook hier verdient de uitwerking van de bebouwing aan de hoofdas bijzondere aandacht omdat deze in het zicht ligt. Het profiel van de bedrijfsstraten in de Lage akkers toont smaller dan in de Hoge akkers omdat de bouwgras van de bebouwing aan de openbare ruimte grenst.



Deelgebieden in de 2^e fase

Ad 4. de Zoom

De Zoom grenst aan een bestaande (woon)bebouwingsstrook aan de Zuidersingel. Daarom is voor een kleinschaliger opzet gekozen dan bij de aangrenzende Lage Akkers. De Zoom is geschikt voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Bedrijven staan met de achterkant naar de Zuidersingel, tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijven is een brede watergang en een groen ingerichte oever voorzien.

In het verlengde van de bedrijfsstraten van de Lage Akkers is de openbare ruimte doorgetrokken tot het water. Deze open ruimte heeft een groene inrichting met gras en enkele boomgroepen. Deze inrichting wordt doorgezet tussen het water en de achterzijde van de bedrijven. Hier ontstaat een informele wandelmogelijkheid. Tevens wordt hier een open verharding aangebracht in één van de straten in verband met de bereikbaarheid van het oppervlaktewater voor de brandweer.

Ad 5. de Westplaat

Aan het eind van de hoofdas ligt de Westplaat. Door de vorm en afmeting is deze kavel geschikt voor één bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. De hoek van de kavel, in de zichtlijn over de hoofdas, is aangemerkt al stedenbouwkundig accent. Hier kan het bedrijf zich profileren door een hoogteaccent of architectonische verbijzondering van het gebouw. De taluds aan de west- en zuidzijde zijn groen.

Ad 6. de Oostplaat

Dit gedeelte van bedrijvenpark Oudeland is een bijzonder element binnen de verkaveling. Het vormt een entree aan de centrale ontsluitingsweg, staat vrij in de ruimte en fungeert als stedenbouwkundig accent op planniveau.

Ad 7. het Erf

Dit plandeel ligt aan twee representatieve randen van het bedrijvenpark; de N471 en de hoofdontsluiting van fase 2. Het vormt samen met de Boerderij een bijzonder element binnen het stedenbouwkundig plan. Het Erf heeft een groene en serene uitstraling en leent zich voor bedrijven in een lichte milieucategorie. Massieve en strak vormgegeven gebouwen staan in de open ruimte. Door de ruime opzet en ander materiaalgebruik onderscheidt dit plandeel zich van de overige plandelen en vormt door zijn ligging het visitekaartje van Oudeland.

Ad 8. de Boerderij

De Boerderij is in verschijningsvorm een bijzonder element binnen het plangebied en is aangewezen als gemeentelijk monument. De Boerderij wordt omzoomd door een groene rand, bestaande uit bomen en struiken. Binnen heeft het terrein een groen, maar meer open karakter. Het is een open grasveld met enkele solitaire bomen en boomgroepen. De gebouwen passen binnen het van origine agrarische karakter van het plandeel.

Naast de bovengenoemde plandelen van het bedrijvenpark is aan de zuid- en westzijde van het bestemmingsplangebied, langs de Zuidersingel en de Molenweg, een zone met (bestaande en nieuwe) woningen aanwezig.

4.1.5 Milieukwaliteit

Het belang van een goed vormgegeven bedrijventerrein is in eerste instantie ingegeven vanuit de wens van de ondernemer (markt). Er is echter ook een aantal maatschappelijke trends aan te wijzen die op de vormgeving en de ontwikkeling van Oudeland van invloed zijn. Het gaat daarbij

met name om de sterk toegenomen wens om te komen tot een duurzame ontwikkeling. Dit wordt in de praktijk gebracht door het toepassen van intensief ruimtegebruik en de keuze voor een goede milieuzonering. Intensief ruimtegebruik wordt nagestreefd door het realiseren van gezamenlijke parkeervoorzieningen, geconcentreerd openbaar groen, het opnemen van een minimum te bebouwen perceelsoppervlak en het vastleggen van de minimale goothoogte, gevelhoogte of hoogte van gebouwen. Een juiste zonering op het bedrijventerrein moet eraan bijdragen dat aan de randen geen geluidsoverlast of anderszins overlast ontstaat, maar ook dat op het bedrijventerrein geen combinaties van bedrijven ontstaan die naar elkaar toe milieuhinder veroorzaken. In paragraaf 5.6.2. worden de thema's van een duurzame ontwikkeling verder uitgewerkt.

4.1.6 Economische toekomstwaarde

Ten slotte is het van groot belang het beheer van het terrein goed te organiseren. Hierdoor wordt voorkomen dat op termijn een herstructureringsproblematiek ontstaat door onder meer onvoldoende onderhoud en beheer. Door middel van parkmanagement wordt het kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein gewaarborgd. Door het gezamenlijk beheer van de buitenruimte en het handhaven van de veiligheid wordt voorkomen dat het bedrijventerrein te snel wordt afgeschreven.

4.2 Overige voorzieningen

4.2.1 Detailhandel

Binnen het plangebied bestaat er ruimte voor de vestiging van detailhandelsvoorzieningen. Binnen de plandelen 'het Erf' en 'de Boerderij' is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt mogelijk, voor zover dat een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt en op voorwaarde dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 50 respectievelijk 100 m² bedraagt. Verder zijn in een zone van 400 meter ter weerszijden van de N471 detailhandelsactiviteiten toegestaan die in hoofdzaak perifeer van aard zijn en veelal handelen in volumineuze goederen. Het gaat dan om detailhandelsvestigingen welke geen onevenredige afbreuk doen aan de distributieplanologische structuur binnen de gemeente, zoals bijvoorbeeld detailhandel in auto's, boten en motoren; keuken- en badkamerinrichting, detailhandel in grove bouwmaterialen en doe-het-zelf-artikelen. Voorts is in het oostelijke plandeel een verkooppunt van motorbrandstoffen (exclusief LPG) alsmede detailhandel in automaterialen voorzien. Zie ook paragraaf 5.5 voor de relatie met onder andere de Provinciale Verordening Ruimte.

4.2.2 Recreatieve voorzieningen en horeca

Het plangebied biedt mogelijkheden voor de vestiging van horecagelegenheden, zoals een restaurant, dagzaak, cafetaria en/of fastfood-keten. Voor de vestiging van horeca zijn twee specifieke plaatsen aangewezen. De eerste locatie ligt op het eiland in de centrale waterpartij. Daarnaast is er nog een mogelijkheid voor een horecavestiging aan de Oudelandselaan waarbij gedacht kan worden aan een fastfood-restaurant. Bij de voormalige boerderij is horeca mogelijk na afwijking van de regels door burgemeester en wethouders.

Voorts is er binnen het plangebied beperkte ruimte voor de vestiging van recreatie-inrichtingen en inrichtingen ten behoeve van sportieve recreatie.

4.2.3 Kantoren / zakelijke dienstverlening

Bij bedrijven zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Bij de opzet van het plan is aansluiting gezocht bij de Provinciale Verordening, die een verhouding bepaalt tussen bedrijfsvloeroppervlakte en het aandeel bedrijfsgebonden kantoren. Mede gezien de beperkte

mogelijkheden voor niet-bedrijfsgebonden kantoren binnen de gemeente bestaat er behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor niet-bedrijfsgebonden kantoren. Om aan de maatschappelijke behoefte enigszins tegemoet te kunnen komen is het gewenst in het plan beperkte mogelijkheden op te nemen. Zie ook paragraaf 5.5 voor de relatie met onder andere de Provinciale Verordening Ruimte.

4.2.4. Maatschappelijk

Het bedrijvenpark biedt mogelijkheden voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen. Om een goede belangenafweging te kunnen maken tussen bedrijfsbelangen en overige belangen is de vestiging van een aantal functies afhankelijk gesteld van een, door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Daarbij kunnen onder meer milieuplanologische en veiligheidsbelangen in de belangenafweging worden betrokken. Dit geldt onder meer voor maatschappelijke doeleinden zoals educatieve, sociale, culturele, religieuze, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen, andere openbare en/of bijzondere voorzieningen mogelijk.

Centraal op het park, in plandeel "de Boerderij" ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De bebouwing bestaat uit het oorspronkelijke hoofdgebouw (met cultuurhistorische waarde) en overige bedrijfsbebouwing bestaande uit onder meer een hooiberg en een aantal schuren. Het is de bedoeling dat de boerderij een bredere functie krijgt waarbij naast een bedrijfsfunctie ook andere functies onderdak kunnen bieden. Ook de directe omgeving van de voormalige boerderij biedt mogelijkheden voor meer algemene voorzieningen die dienstig kunnen zijn aan de elders op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

De bestaande woonfunctie in de voormalige boerderij zal vooralsnog op basis van het overgangsrecht gecontinueerd worden. Op termijn zal deze echter verdwijnen. De maatschappelijke voorzieningen welke mogelijk gemaakt worden betreffen nadrukkelijk geen gevoelige functie. Afwijking van de regels voor bredere maatschappelijke voorzieningen waaronder zorgfuncties is mogelijk indien de vestiging, mede gelet op de milieuplanologische aspecten (waaronder begrepen externe veiligheid) geen (onevenredige) afbreuk doet aan het functioneren van het bedrijventerrein.

4.2.5. Wonen

Langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark (Zuidersingel en de Molenweg) zijn tussen de bestaande lintbebouwing nieuwe woningen met de mogelijkheid tot werkruimte voorzien. Het betreft in totaal 49 woningen .

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is een duidelijk ontwikkelingsconcept het uitgangspunt. De marktpositie van het park in relatie tot andere bedrijventerreinen dient helder te zijn. Oudeland wordt een lokaal en regionaal georiënteerd bedrijvenpark, compact van opzet. Daarnaast is het van belang dat het kwaliteitsniveau en het beheer van het park vanaf de start tot het einde van de uitgifte hoog zijn en deel zijn van het ontwikkelingsconcept.

Het bedrijvenpark zal in logistiek opzicht optimaal moeten kunnen functioneren en moet ruimte kunnen bieden aan de groei van bedrijven. Centraal op het terrein ligt de N471, als onderdeel van het netwerk van provinciale en hoofdwegen een belangrijke verbinding naar de A13 en A20. De N471 is in het verlengde van de stadsas van Rotterdam ook een belangrijke entree van Lansingerland en de kern Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark Oudeland bepaalt het beeld van deze entree.

De omgeving van het bedrijvenpark biedt kwaliteiten, die voor Oudeland interessant zijn: de ligging in het open polderlandschap, langs het regionale fietsnetwerk en de Groenblauwe Slinger. Van deze kwaliteiten is en wordt in het ontwerp voor het bedrijvenpark gebruik gemaakt, waarbij veel omgevingskwaliteiten behouden kunnen blijven.

In onderstaand hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan. Tevens wordt een verantwoording gegeven van een aantal aspecten van het plan.

5.2 Conditie

De komst van bedrijven naar Oudeland is afhankelijk van een goede onderlinge afstemming tussen de voorwaarden die bedrijven stellen aan het terrein en de ruimte en mogelijkheden die het bedrijvenpark biedt om aan deze voorwaarden tegemoet te kunnen komen. In het onderstaande worden de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor bedrijven genoemd en de mogelijkheden die het plangebied daartoe biedt.

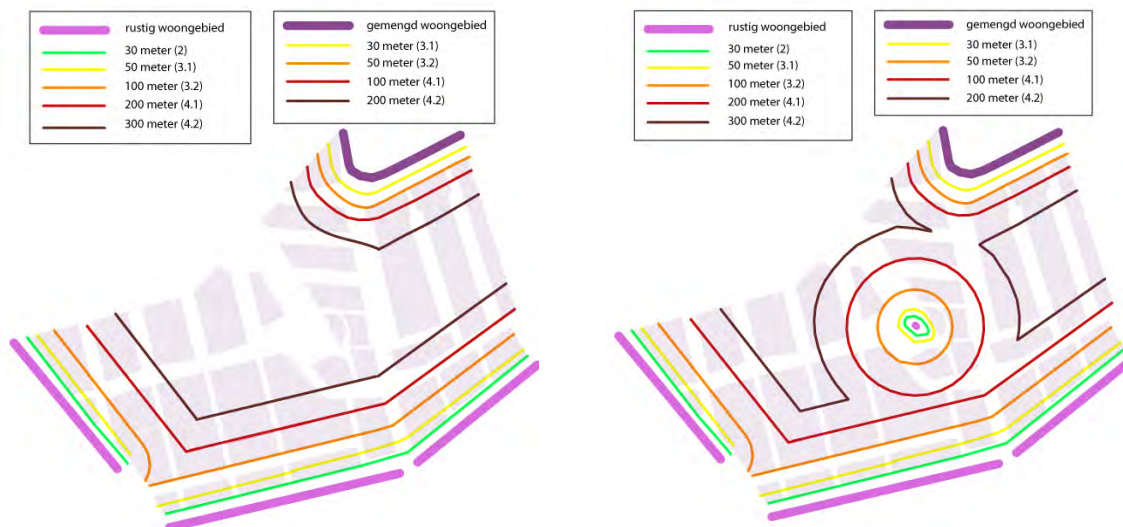
5.2.1 Bereikbaarheid

Het hele park moet goed bereikbaar zijn. Verschillen in bereikbaarheid zijn alleen mogelijk tussen de hoofdstructuur van het bedrijvenpark en de rest: de hiërarchie in het interne wegennet is minimaal.

5.2.2 Milieuhinder

Het bedrijvenpark Oudeland ligt tussen interessante landschappelijke elementen en gebieden. De vormgeving van de randen is hierin cruciaal. Aan drie randen (Molenweg, Zuidersingel en Oudelandselaan) wordt de inrichting bepaald door de vanuit milieuhinder gewenste afstand tussen woongebieden en het bedrijventerrein. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de "lichtere" bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de "zwaardere" bedrijven meer in het centrale deel worden gepositioneerd. Door het aanhouden van voldoende afstand tussen "hinderlijke" bedrijven en milieugevoelige zones, zoals de woonbebouwing langs de Zuidersingel, en Molenweg kunnen milieuplanologische problemen, in samenhang met de sectorale milieuwetgeving worden voorkomen. De afbeeldingen op de volgende pagina geven de afstanden (conform de richtlijnen uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, editie 2009) weer.

In dit kader is eveneens rekening gehouden met de ontwikkelingen van woon- werkbouw aan de noordzijde van de Oudelandselaan (Wespolder/ Bolwerk). Voor de zonering ten opzichte van Westpolder/Bolwerk wordt rekening gehouden met het omgevingstype gemengd gebied.



Milieuozonering Bedrijvenpark Oudeland na beëindiging woonfunctie op de voormalige boerderij.

zonering, in verband met voortgezet gebruik van de woonfunctie op de voormalige boerderij.

Tijdelijke situatie

In verband met nog een bestaande woonfunctie op de voormalige boerderij, op basis van het overgangsrecht, is in het plan voor wat betreft de milieuozonering rekening gehouden met deze functie. In verband met die woonfunctie gelden er voorts nog beperkingen ten aanzien van de milieuruimte van de in de omgeving gelegen bedrijven. De gevolgen van de bestaande woonfunctie voor de in de omgeving gelegen bedrijfspercelen zijn in bovenstaande afbeelding weergegeven.

Mocht de woonfunctie te zijner tijd komen te vervallen dan kan deze (tijdelijke) zonering worden aangepast en kan worden teruggevalen op de algehele zonering voor het bedrijventerrein zoals in het begin van dit onderdeel is aangegeven. De beoogde maatschappelijke functies in de voormalige boerderij betreffen geen gevoelige functies. In de milieuozonering hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden. Het betreft ondermeer dagvoorzieningen ten behoeve van bejaarden, gezondheids- en andere zorgvoorzieningen. Via de aan de bestemming gekoppelde Staat van bedrijfsactiviteiten worden slechts de zorgfuncties artspraktijken, klinieken, dagverblijven en kinderopvang toegestaan. De voorgestelde woon/zorgfunctie voorziet niet in 24-uurszorg, tenzij burgemeester en wethouders toepassing geven aan de bevoegdheid af te wijken van de regels.

5.2.3 Zicht op het bedrijventerrein

De kavels langs de N471 zijn te beschouwen als een zichtlocatie. Verder is vooral het zicht op Oudeland vanuit het omliggende gebied van belang. Oudeland ligt in het noordwesten aan het open landschap van de Groenzone, een onderdeel van de (provinciale) Groenblauwe Slinger. Vanuit de Zuidersingel en de Molenweg bestaan doorzichten naar het bedrijventerrein.

5.2.4 Flexibiliteit in kavelgrootte

Het modern gemengde terrein kent kavels van 1.000 m² tot ca. 2,5 ha; incidenteel kunnen grotere kavels worden uitgegeven.

5.2.5 Toegankelijkheid en sociale veiligheid

De toegankelijkheid van het park is gewaarborgd middels de centrale ligging nabij N209 en aan de N471. Deze provinciale wegen verbinden de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar.

Binnen het hele park worden langzaamverkeerroutes gerealiseerd, deels gecombineerd met de verkeersstructuur. Zo komen onder de N471 twee fietstunnels, evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen. Langs deze hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijvenpark. Tussen de woonwijken Westpolder/Bolwerk en de Rodenrijseweg en het bedrijvenpark is sprake van een aantal veilige routes. Langs de Bovenvaart is een langzaamverkeersroute voorzien en deels gerealiseerd; deze route maakt onderdeel uit van het provinciale fietspadenplan. Bij de inrichting van het gebied wordt aandacht besteed aan de veiligheid van deze fietsroute.

5.3 Drie bouwstenen

Oudeland moet een compact en goed gebruikt, levendig bedrijvenpark worden. Het moet plaats bieden aan een keur van bedrijven uit de gemeente en de regio. Het park heeft bovendien randen waar het landschap en landschappelijke kwaliteiten - zoals waterhuishouding - een belangrijke rol spelen.

Een drietal bouwstenen is opgesteld om tegemoet te komen aan deze flexibiliteit, diversiteit en gewijzigde waterhuishouding. Het hiervoor beschreven totaalbeeld met een eenvoudige en samenhangende basisinrichting van het terrein voor zowel de openbare als de private ruimte vormt hierbij de context. De drie bouwstenen zijn: heldere ontsluiting, intensief ruimtegebruik, geïntegreerd watersysteem.

5.3.1 Heldere ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel), met twee gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden, kan men de bedrijfsstraten bereiken. Alle bedrijven hebben hun entree aan deze bedrijfsstraten. Direct vanaf de hoofdontsluiting bevinden zich dan ook geen in- en uitritten voor bedrijven. Een uitzondering wordt gevormd door het perceel in de hoek N471 – Bovenvaart en het perceel op de hoek N471 – Nobelsingel.

De hoofdontsluitingswegen zijn oost-west georiënteerd, de bedrijfsstraten noord-zuid. Het onderscheid tussen de wegen is hierdoor helder, wat de oriëntatie vergroot. De afbeeldingen op volgende pagina geven één en ander weer.

Naast de autowegen is er sprake van een aantal langzaam-verkeersverbindingen. Onder de N471 liggen twee fietstunnels, evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel). Langs deze hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijvenpark.

Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het groene centrale deel van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrijliggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

5.3.2 Intensief ruimtegebruik

Op het bedrijvenpark Oudeland wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. De ruimte in de bredere omgeving in Lansingerland is krap bemeten en dat geldt zeker voor de ruimte voor bedrijvigheid. Het plangebied moet ruimte bieden aan zoveel mogelijk bedrijven, ook door het gebruik van de ruimte te optimaliseren. Door het stellen van bebouwings- en

inrichtingsvoorschriften (onder meer door het toekennen van een minimale bebouwingshoogte) kan een bijdrage worden geleverd aan een intensief ruimtegebruik.

5.3.3 Geïntegreerd watersysteem

De waterhuishouding in Oudeland moet voldoen aan een aantal basisvoorwaarden:

- het water moet zoveel mogelijk in het gebied behouden blijven (het wateroverschot mag alleen sterk vertraagd worden afgevoerd),
- de kwaliteit van het water moet zo hoog mogelijk zijn en
- de inlaat van gebiedsvreemd water wordt tot een minimum beperkt.

Het grote ruimtebeslag dat hiermee ontstaat wordt gecombineerd met de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied. Het watersysteem in Oudeland is daarmee een belangrijke ruimtelijke kwaliteitsdrager.

5.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het terrein wordt door een aantal elementen bepaald. Het oorspronkelijke plangebied werd gekenmerkt door een open polderlandschap, verkaveld in noordwestelijke richting. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Bovenvaart, onderdeel van Delflands Boezem, met bijbehorende kade en haaks daarop de ontwateringsloten. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen: het boerderijcluster als agrarisch relict en als landschappelijk element, en de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert. Bijgaande afbeeldingen geven de ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijvenpark Oudeland weer.



Hoofdstructuur fase 2 (Stedenbouwkundig plan 2009)



Hoofdstructuur fase 1 (Masterplan 2004)

Zowel de omgevingskenmerken als de aanwezige bijzonderheden op het terrein vormen aanknopingspunten voor de planopzet. Er is aangesloten op de noordwest gerichte kavelstructuur door bouwpercelen van circa 150 meter breed haaks op de noordelijke Bovenvaart te ontwerpen. Binnen deze noordwest gerichte verkaveling is er in het plan een geleding van zuid naar noord aangebracht, waarbij de steilrand de overgang vormt. Het noordelijke hoger gelegen deel, dat grenst aan het open polderlandschap, krijgt binnen deze geleding een groener karakter dan het wat dichter bebouwde en lager gelegen zuidelijke deel. De centrale ontsluitingsweg van het bedrijvenpark (de Marconisingel) is tussen het hoge en het lage deel gesitueerd en sluit ten zuiden van het boerderijcluster aan op de N471.

Door middel van bebouwingsaccenten en verplichte bebouwingsgrenzen wordt de centrale ontsluitingsroute ruimtelijk begeleid.

Het boerderijcluster behoudt in het plan zijn groene karakter en zal voor het overgrote deel bestaan uit de reeds aanwezige agrarische bebouwing. Percelen die direct rond het boerderijcluster liggen dienen eenzelfde groene uitstraling te verkrijgen en zullen in vergelijking



Stratenplan fase 2



Stratenplan fase 1

met de overige percelen, een lager bebouwingspercentage krijgen, zodat het cluster niet volledig ingeklemd wordt door bedrijfspanden. Ten noorden van het boerderijcluster ligt een waterplas van formaat. Deze waterpartij draagt bij aan de landschappelijke overgang van het groene hart van Oudeland naar het open polderlandschap aan de noordzijde.

De zuid- en westrand van het bedrijvenpark vormen de overgang van het bedrijvenpark naar de woonmilieus aan de Zuidersingel en Molenweg, en naar de woongebieden van het Lint. Binnen deze zone is het mogelijk woonkavels te realiseren. Bedrijvigheid is alleen onder voorwaarden toegestaan en pas mogelijk na wijziging van het plan door burgemeester en wethouders. Tussen het bedrijvenpark en de randzones langs de Molenweg en Zuidersingel is een duidelijk overgang gecreëerd met een royale watergang. Het bedrijvenpark sluit aan deze randen aan op de woonmilieus langs de linten met lagere bebouwing en lichtere milieucategorieën voor de bedrijven.

5.5 Functionele hoofdstructuur

5.5.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 4 reeds is omschreven, is binnen het bedrijvenpark Oudeland ruimte voor bedrijven en - tot op zekere hoogte - maatschappelijke doeleinden, detailhandel en kantoren. Voor het bedrijventerrein wordt er, behoudens een aantal grootschalige detailhandelsbedrijven, geen clustering van bedrijven naar soort of sector voorgesteld. Wel bestaat een ordening naar milieubelasting. Ook zijn plaatsen aangegeven voor bijzondere functies zoals een horecavestiging en een tankstation. Bedrijven met een representatief karakter kunnen een plek krijgen ter weerszijden van de N471. De zuidelijke en westelijke randen zijn bedoeld als woon(werk)gebied.

5.5.2 Bedrijven

De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijven betreffen geen nieuwe bedrijven of een uitbreiding van bestaande bedrijven zoals bedoeld in de Provinciale Verordening. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de aanleg van een bedrijventerrein. Ten opzichte van de vigerende situatie is geen sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein. Verantwoording van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen of een onderbouwing waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen is dan ook in het kader van de toetsing aan de Provinciale Verordening niet aan de orde. Deze afwegingen hebben reeds plaatsgevonden en zijn vertaald in de vigerende bestemmingsplanregelingen. Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat nut en noodzaak zijn aangetoond in het "Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 30 oktober 2007. In de Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010), worden het actieprogramma en de hieraan ten grondslag liggende (markt-) onderzoeken onverkort overgenomen zodat de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudeland nog steeds actueel is.

5.5.3 Detailhandel

Voor detailhandelsbedrijven wordt grotendeels aangesloten op het provinciaal beleid. Binnen het plangebied is naast een aantal specifieke detailhandelsbedrijven in abc-goederen (auto's boten en caravans) ook andere grootschalige detailhandelsbedrijven toegestaan. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om detailhandelsbedrijven die vanwege de aard van de goederen (voluminieuze goederen) dan wel vanwege de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte niet goed inpasbaar zijn binnen meer traditionele winkelgebieden. Binnen het plangebied is rechtens een bouwmarkt en een tuincentrum toegestaan. Conform het (oude) provinciale detailhandels-structuurbeleid kon aan dergelijke vestigingen pas medewerking worden verleend wanneer aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur binnen de gemeente. In dat kader is voor beide detailhandelsvestigingen een onderzoek verricht.

Tuincentrum

Uit het distributieplanologisch onderzoek (DPO tuincentra, Bro, 7 september 2010) blijkt dat er voldoende distributieve ruimte is voor het oprichten van een tuincentrum op het bedrijvenpark Oudeland.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat, gezien vanuit de lokale verzorgingsstructuur een uitbreiding en versterking van het tuincentrumaanbod gewenst is. Een modern tuincentrum in Berkel en Rodenrijs, zal met name consumenten trekken uit de gemeente Lansingerland, de nieuwbouwwijken in het zuiden van Pijnacker en het noorden van Rotterdam.

Aangegeven wordt dat een vestiging van een zogenaamd modern tuincentrum met een omvang van circa 7.000 m² bvo de voorkeur heeft. Het reguliere aanbod van een dergelijk tuincentrum is sterk gericht op planten en materialen/ accessoires.

Met een dergelijk tuincentrum wordt ingespeeld op de huidige ontwikkelingen van de tuincentrumbranche en is de nieuwe vestiging onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod.

Het onderzoek concludeert voorts dat er voor een megatuincentrum (circa 15.000 m² wvo, 19.000 m² bvo) wel mogelijkheden aanwezig zijn, maar dat in een dergelijk geval gezocht moet worden naar een verplaatsing van een bestaand bedrijf uit de regio. Toevoeging van een geheel nieuw tuincentrum van 15.000 m² wvo zal te veel druk op de markt zetten.

In voorliggend bestemmingsplan wordt voor het tuincentrum een ruimtereservering aangehouden van maximaal een 1 ha (excl. Parkeren). Hiermee wordt aangesloten bij de uitkomsten van het

distributieplanologische onderzoek waarin is aangegeven dat een modern tuincentrum van circa 7.000 m² bvo een versterking van het lokale aanbod betekent en niet leidt tot negatieve effecten op de bestaande voorzieningenstructuur.

Bouwmarkt

In 2008 is onderzoek gedaan naar de distributieplanologische ruimte in de doe-het-zelfsector (Distributie-planologische onderzoek bouwmarkten Lansingerland, BRO, 11 september 2008).

Op basis van branchegegevens blijkt dat er in Berkel en Rodenrijs een bouwmarkt gevestigd is aan de Boterdorpseweg, in het plangebied Berkelse Poort. Andere vergelijkbare bedrijven bevinden zich in Pijnacker en de Rotterdamse wijken Hillegersberg en Schiebroek.

Gezien de (toenemende) bevolkingsomvang van Berkel en Rodenrijs, de gemeente Lansingerland en de direct aangrenzende kernen is voor de vestiging van een bouwmarkt in Oudeland voldoende bevolkingsdraagvlak aanwezig. Voor een bouwmarkt met een lokaal en beperkt regionale verzorgingsfunctie bestaat marktruimte voor uitbreiding. Op grond hiervan kan worden aangenomen dat de vestiging van een bouwmarkt op Oudeland niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het winkelapparaat in Berkel en Rodenrijs, de gemeente Lansingerland of de directe omgeving.

Voor een megabouwmarkt met een veel groter verzorgingsgebied is een grotere marktruimte aanwezig mits sprake is van een goede bereikbaarheid. De marktruimte betreft circa 13.000 à 15.000 m² wvo, voldoende voor een megabouwmarkt. Aangezien een bouwmarkt in voorliggend plan is voorzien in de strook tot 400 m van de N471 is sprake van een goede bereikbaarheid.

Op basis van bovenstaande kan de vestiging van een kleine of middelgrote bouwmarkt van 3.500 m² wvo welke in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vanuit distributieplanologisch oogpunt worden beschouwd als een verantwoorde en positieve ontwikkeling. Mede omdat dit een verplaatsing betreft van een gevestigde bouwmarkt. Het Regionaal Economisch Overleg (REO) heeft positief geadviseerd inzake het voorstaande. De vestiging van een megabouwmarkt wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet voorzien.

Provinciale verordening

Op basis van de Provinciale Verordening Ruimte geldt dat buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen nieuwe detailhandel mogelijk mag worden gemaakt (Artikel 9).

Een uitzondering hierop vormt de vestiging van een individueel bedrijf mits geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat waarbij vestiging op een bedrijventerrein het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer mag bedragen dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein. Deze uitzondering geldt voor:

- a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) detailhandel in zeer volumieuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c) tuincentra;
- d) bouwmarkten.

Deze uitzondering geldt niet voor grootschalige meubelbedrijven boven de 1000 m².

Tevens is een uitzondering gemaakt voor de aflevering van door consumenten bestelde producten op een bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd (zoals PC-configuraties op bestelling). Alsmede voor kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlak van 200 m², zoals buurt- en gemakswinkels, en de verkoop van

consumentenartikelen bij sport-, culturele, medische, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen.

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen regelingen voor detailhandel bevat geen uitbreiding ten opzichte van de regeling welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Oudeland. De mogelijkheid voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals buurt- en gemakswinkels is niet opgenomen.

De regeling voldoet aan de eisen die de Provinciale Verordening stelt. De regeling is afgestemd met de provincie Zuid-Holland.

5.5.4 Kantoren / zakelijke dienstverlening

Bij bedrijven zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Bij de opzet van het plan is aansluiting gezocht bij de provinciale richtlijnen, die een verhouding bepalen tussen bedrijfsvloeroppervlakte en het aandeel bedrijfsgebonden kantoren.

Mede gezien de beperkte mogelijkheden voor niet-bedrijfsgebonden kantoren binnen de gemeente bestaat er behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor niet-bedrijfsgebonden kantoren. Om aan de maatschappelijke behoefte enigszins tegemoet te kunnen komen is het gewenst in het plan beperkte mogelijkheden op te nemen.

In de provinciale verordening worden een aantal voorwaarden genoemd welke gericht zijn op het beperken van kantoorvestigingen op B- en C- locaties.

Provinciale verordening

De Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland geeft aan dat nieuwe kantoorlocaties binnen de invloedssfeer dienen te liggen van bestaande haltes op het Zuidvleugelnet (artikel 7). Uitgangspunt van het beleid is dat kantoren gevestigd moeten worden op locaties die goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer.

Concreet is dit vertaald in een afstand van 10 minuten lopen. Aangegeven is dat hiermee circa 800 m wordt bedoeld.

De zelfstandige kantoorlocaties zijn om stedenbouwkundige redenen gepositioneerd in de deelgebieden "het Erf" en "de Boerderij". Deze keuze hangt samen met de gewenste stedenbouwkundige inrichting van het bedrijvenpark waarbij de kantoren een centrale ligging op het bedrijvenpark kunnen krijgen en het gewenste campusmodel met kleinere eenheden gerealiseerd kan worden.

Voor zelfstandige kantoren is een maximum oppervlakte bepaald. Voor "het Erf" bedraagt dit maximaal 6000 m², voor "de Boerderij" is een maximum opgenomen van 1000 m² per vestiging. Voor bedrijfsgebonden kantoren geldt een maximum van 3000m² per perceel.

Het centrale cluster ligt op loopafstand van de halte Rodenrijs van de Randstadrail. Als onderdeel van het Zuidvleugelnet is deze halte aangewezen als regionale railverbinding. De loopafstand wordt via een specifiek aan te leggen verbinding tussen het bedrijventerrein en de Zuidersingel verkort zodat de voetgangersbereikbaarheid van het cluster vanuit de halte verder wordt verbeterd.

Voorts geeft de verordening aan dat bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe locaties voor kantoren of de uitbreiding van bestaande locaties voor kantoren met een oppervlakte van tenminste 1 hectare aan aaneengesloten percelen, in de toelichting een verantwoording moeten bevatten waarbij de behoefte aan nieuwe locaties als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd.

Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande locaties, of het benutten van ruimte op locaties elders in de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering. Hieronder wordt aan de hand van de zogenaamde SER-ladder de onderbouwing gegeven.

SER-ladder

Lansingerland beschikt niet over grote, centrale kantorenlocaties. Verspreid door de gemeente staan diverse solitaire kantoren. Alleen rondom het Randstadrail station Rodenrijs (op het bedrijvenpark Spoorhaven) staan enkele kantoorpanden bij elkaar. De bedrijvigheid op dit bedrijvenpark Spoorhaven is divers en de kantoorpanden vormen maar een beperkt onderdeel van het gehele gebied. De leegstand van kantoren is beperkt (3,5%) en ligt ruim onder het regionale gemiddelde van (7%)⁵. Herstructurering is niet aan de orde.

De komende jaren zal Lansingerland nog aanzienlijk groeien. Naar verwachting zal de bevolking nog met meer dan 12.000 inwoners groeien tot circa 65.000 inwoners in 2030 en wordt er circa 180 hectare (netto) aan bedrijventerrein in de gemeente uitgegeven (55 ha bedrijvenpark Oudeland, 50 ha Bleizo, 50 ha Prisma, 25 ha overig). Met deze groeiende bedrijvigheid zal ook de behoefte aan ruimte voor kantoren als lokale voorziening groeien. Om toekomstige groei te kunnen accommoderen is ruimte nodig. De mogelijke invulling met kantoren op bedrijvenpark Oudeland richt zich op de lokale bedrijvigheid en kent geen (boven)regionaal karakter. Grote kantoorruimtevragers die wel een (boven)regionaal karakter hebben, worden gefaciliteerd op locaties die passen binnen het regionale (Haagse/Rotterdamse) kantorenbeleid. De omvang van de lokale kantorenbehoefte is op dit moment niet in te schatten.

De regeling voor kantoren is aangepast aan de provinciale verordening en voor wat de bestemming 'bedrijf' na overleg met Provincie Zuid-Holland en de Stadsregio in enige mate verruimd.

5.5.5 Woon(werk)gebieden

Langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark (Zuidersingel en de Molenweg) zijn tussen de bestaande lintbebouwing nieuwe woningen met ondergeschikte werkruimte voorzien. Onder voorwaarden en na af te wijken van de regels zijn ook woonbedrijfsfuncties mogelijk. Het betreft in totaal circa 49 woningen.

Provinciale verordening

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie in haar verordening het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit te bereiken is een bebouwingcontour opgenomen in de verordening waarbuiten verdere verstedelijking in principe niet is toegestaan. Het gehele bestemmingsplangebied is gelegen binnen de in de verordening aangegeven bebouwingscontouren. De op te richten woningen passen dan ook binnen het gegeven toestingskader.

⁵ Monitor bedrijventerreinen Stadsregio Rotterdam 2010

5.6 Uitwerking in onderdelen

5.6.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur binnen het bedrijvenpark Oudeland is weergegeven op de bijgaande afbeeldingen en wordt hierna nader toegelicht.

Provinciale weg N471

Het totale tracé van de nieuwe provinciale weg N470/N471 bestaat uit:

- een westelijke tak (van Delfgauw tot Pijnacker-Zuid) en een oostelijke tak (van Pijnacker-Zuid tot Zoetermeer), beide vormen de N470, en
- een zuidelijke tak (van Pijnacker-Zuid tot de Noordrand van Rotterdam); de N471.

Van noord naar zuid loopt het tracé strak langs de hooggelegen boezem (Bovenvaart). Het tracé loopt vervolgens dwars over het bedrijvenpark Oudeland en gaat in een tunnel onder de Rodenrijse Vaart / Rodenrijseweg richting Doenkade/ G.K. van Hogendorpweg.

De N471 binnen het plangebied kent twee rijstroken aangevuld met uitvoegstroken. In het plangebied is tevens één rotonde gelegen, ten behoeve van de kruising van de N471 met de centrale weg op het bedrijventerrein. Net buiten de plangrens, aan de noordoostzijde, is een tweede rotonde gelegen, welke de aansluiting met de Oudelandselaan vormt. De Oudelandselaan fungeert als een van de nieuwe hoofdverkeersontsluitingen van de gemeente en ontsluit vanaf het zuiden het woongebied Westpolder / Bolwerk. Buiten het plangebied, aan de zuidzijde, kruist de N471 de Rodenrijseweg en de daarlangs gelegen polderboezem via een tunnel. Verder kent de weg ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van kruisingen met langzaamverkeerroutes en een ecoduct nabij de Doenkade.

Aansluitingen Bedrijvenpark Oudeland op de N471

Door de ligging aan de N471 maakt Oudeland onderdeel van het nieuwe regionale netwerk van het Tussengebied. De functionele dimensionering van de aansluitingen van Oudeland en Berkel en Rodenrijs op de N471 is berekend op basis van de intensiteiten uit het RVMK (voor 2010), waarbij gebruik is gemaakt van de marktverkenning van Buck Consultants International (1999). De belasting van de aansluiting maakte een uitvoering met rotondes mogelijk.

Hoofdstructuur autoverkeer

Om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van Oudeland te garanderen is en wordt een heldere hoofdstructuur voor auto's aangelegd. Via de hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel) kan men de bedrijfsstraten bereiken.

Bedrijvenstraat

In Oudeland ligt een groot aantal straten tussen de Bovenvaart/Oudelandselaan en de waterpartij bij de Zuidersingel. Deze straten hebben hetzelfde profiel. Dit profiel bestaat uit een rijloper (rijweg), stoep aan weerszijden en een extra strook als reservering voor de toekomst. Het standaard profiel van de bedrijvenstraat is circa 20 meter breed. Aan deze straten kunnen de bedrijven op diverse manieren geplaatst zijn. Regels voor de bebouwing kunnen in het ruimtelijk beeld veel uitmaken. Langs de bedrijvenstraten dient in principe minimaal 50% van de gevel in de aangegeven gevellijn te staan.



Verkeersstructuur fase 2



Verkeersstructuur fase 1

Fietsnetwerk

Zowel werknemers als recreanten zullen gebruik maken van het fietsnetwerk. Voor de eerste groep zullen de voorzieningen bestaan uit kwalitatief goede en veilige dwarsrelaties met de N471 ter plaatse van de beide aansluitingen. Langs de hoofdadars worden vrijliggende fietspaden aangelegd, op de bedrijvenstraten rijdt het langzaam verkeer over de rijbaan behalve langs de Zeppelinstraat.

De Bovenvaart/Oudelandselaan en de Rodenrijseweg zijn belangrijke (recreatieve) fietsroutes, die door langzaamverkeerverbindingen over Oudeland worden verbonden. Onder de N471 liggen twee fietstunnels, evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen (de Nobelsingel en de Marconisingel). Langs deze hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijvenpark.

Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het groene centrale deel van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrijliggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

Parkeren

Het autoparkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van het parkeren is van groot belang. Voor de geldende parkeernormen wordt de ASVV II van het CROW gehanteerd. Het laden en lossen dient zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw op eigen terrein te worden uitgevoerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied.

Een uitzondering hierop vormen de parkeerplaatsen in het openbaargebied langs de Molenweg. Ten behoeve van de geprojecteerde woningen worden hier 7 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Openbaar Vervoer

Op korte afstand van het bedrijvenpark bevindt zich één halte van de Randstadrail. Bij de regionale vervoermaatschappij is het belang van een busverbinding onder de aandacht gebracht. Wellicht dat in het kader van parkmanagement op termijn bedrijfsgeoriënteerd openbaar vervoer mogelijk is.

Kunstpad

In het kader van het kunstproject “Gebakken Landschap” zijn afspraken gemaakt over de aanleg van een kunstpad op het bedrijvenpark. De uitvoering vindt plaats met gebakken klinkers, die zijn vervaardigd met klei uit het gebied van Oudeland. Het kunstpad wordt rond het centrale deel, de boerderij van Koot, aangelegd. Vervolgens maakt het een ronde langs de noordelijk gelegen waterplas en loopt het via een brug over de Bovenkade het noordelijk gelegen polderlandschap in. Door middel van een aantal “woordobjecten” wordt verwezen naar de oorsprong van Oudeland.

Het kunstpad is niet alleen een kunstuiting, het kan goed gebruikt worden als aantrekkelijke wandelroute voor bijvoorbeeld een lunchwandeling.

5.6.2 Duurzaamheid

Algemeen

Voor de ontwikkeling van Oudeland is gekozen voor een hoogwaardige milieukwaliteit, een duurzame ontwikkeling. Een duurzaam ontwikkeld bedrijventerrein behelst echter meer dan het doorvoeren van een aantal milieumaatregelen. Een keuze voor duurzaamheid is een keuze voor kwaliteit in de breedste zin van het woord. De realisatie van bepaalde milieumaatregelen is een onderdeel daarvan.

In de eerste plaats wordt, zoals eerder gesteld, de keuze voor duurzaamheid ingegeven door de vraag van de betreffende markt(partijen). Een duurzaam ontwikkeld bedrijventerrein levert bijzondere voordelen op voor het bedrijfsleven: een dergelijk terrein heeft een hoogwaardig kwalitatieve uitstraling, een sterk concurrerend vermogen en vormt een blijvend aantrekkelijk vestigingsmilieu. Bovendien bewerkstelligt het beroep dat wordt gedaan op de betrokkenheid van de ondernemers (onder meer door parkmanagement) een minder anonieme uitstraling van het terrein.

De duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein heeft alles te maken met de identiteit (belevingswaarde), de flexibiliteit (toekomstwaarde) en het efficiënt ruimtegebruik en functionaliteit (gebruikswaarde). In iedere fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dienen dan ook de duurzaamheids-, bedrijfseconomische en ruimtelijke doelen te worden geïntegreerd ten behoeve van een aanhoudende kwaliteit en marktwaarde op lange termijn.

De keuze voor duurzame ontwikkeling wordt ook bepaald door het rijksbeleid ter zake, gericht op het beperken van nadelige milieueffecten. Om de perspectieven op duurzame ontwikkeling te kunnen formuleren is een aantal boegbeelden benoemd voor iedere sector. Voor wat betreft de sector Industrie en diensten is een van die boegbeelden de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen. De Stuurgroep Boegbeeld Duurzame bedrijventerrein omschrijft het begrip duurzame bedrijventerreinen als ‘de samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden gericht op het verbeteren van het (bedrijfs)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en het intensiever gebruik van de ruimte’.

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie uitgesproken vanaf 2025 energieneutraal te zijn. Duurzame energie is dan ook een belangrijk aspect voor het bedrijvenpark Oudeland.

Naast de Energieprestatienorm uit het Bouwbesluit wordt gezocht naar mogelijkheden energiebesparing en duurzame energie te stimuleren. Hiervoor wordt ondermeer een duurzaamheidscan voor bedrijven aangeboden en kunnen in het kader van het parkmanagement afspraken gemaakt worden. Hierbij gaat het ook om duurzaam materiaalgebruik, ondermeer het stimuleren van niet uitlogbare materialen en FSC-hout.

Er kan een groot aantal duurzaamheidsthema's worden onderscheiden. Naast de hierboven genoemde thema's zal bij de ontwikkeling van Oudeland aan een aantal aspecten van het begrip duurzaamheid specifieke aandacht worden besteed. De belangrijkste ambities op het vlak van duurzame ontwikkeling voor Oudeland hebben betrekking op de thema's waterbeheer, intensief ruimtegebruik, veiligheid en parkmanagement. Deze thema's worden hieronder nader toegelicht.

Waterbeheer

De ambities op het vlak van waterbeheer zijn hoog. Water is een belangrijk herkenbaar element in het huidige landschap en zal dit binnen het bedrijventerrein ook blijven. Water op Oudeland vervult verschillende functies. In de eerste plaats speelt water een rol bij de ruimtelijke kwaliteit. Boezem, singels en waterreservoirs zullen belangrijke dragers/elementen zijn van de openbare ruimte. In de tweede plaats biedt het water ook mogelijkheden om de veiligheid van Oudeland te vergroten. De boezem, voorzinksloten en singels kunnen worden benut om de toegankelijkheid tot het terrein te verminderen. Dit is van belang uit oogpunt van preventie van criminaliteit. Daarnaast kunnen singels en bergingsvijvers worden benut voor de leverantie van bluswater in geval van calamiteiten.

Bergingsvijvers en singels hebben daarnaast ook een functie voor de berging van regenwater. Het gaat dan om het voorkomen van wateroverlast op het terrein. Ten slotte speelt de inrichting van het watersysteem een rol bij het tegengaan van voedselrijke kwel en verbetert het daarmee de waterkwaliteit op het bedrijvenpark.

Intensief ruimtegebruik

Het is een ambitie om op Oudeland inhoud te geven aan intensief ruimtegebruik. Dit kan op een aantal manieren. Op grond van eerder onderzoek kan de grootste ruimtewinst geboekt worden door:

- het aaneenschakelen van gebouwen;
- gebruik maken van een zo maximaal mogelijk bebouwingspercentage;
- het realiseren van voorzieningen voor gemeenschappelijk parkeren;
- het realiseren van geconcentreerd openbaar groen;
- hoger bouwen en stapelen van functies of bedrijfsonderdelen.

5.6.3 Veiligheid

Bij de besluitvorming over het ruimtelijke ontwerp is ook een integrale afweging van alle aspecten van veiligheid van belang. Het gaat dan om de aspecten van verkeersveiligheid (fietspaden, overzichtelijke kruisingen), risico's van wateroverlast (regenwater reservoirs, breedte en diepgang singels), overige calamiteiten (brandveiligheid, segmentering zware hindercategorie bedrijven, gebruik oppervlaktewater als bluswater) en criminaliteit en sociale veiligheid (gebruik van singels om de toegang tot Oudeland te beperken, groenvoorziening openbare ruimte, verlichting). Deze aspecten van veiligheid hebben implicaties voor de inrichting van de openbare ruimte en daarmee ook voor de visuele kwaliteit.

Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van Oudeland. Al vroeg in het planproces is aandacht aan dit thema besteed, om Oudeland voor de gebruiker en bezoeker een veilig gebied te laten worden. Bij integrale veiligheid gaat het om het gelijktijdig benaderen van sociale, fysieke en externe veiligheidsaspecten. Door de samenhang daartussen al vroegtijdig in beeld te brengen, wordt bijgedragen aan een duurzaam veilige omgeving.

Onderdelen van integrale veiligheid zijn:

1. Infrastructuur en verkeersveiligheid;
2. Criminaliteitspreventie en beveiliging;
3. Sociale veiligheid en het realiseren van een veilige leefomgeving;
4. Externe veiligheid en risico's;

5. Veiligheid tijdens de bouw van het terrein.

Duurzame ontwikkeling heeft alles te maken met een goede, integrale samenwerking tussen alle betrokken partijen, in alle fasen van het planproces, dat wil zeggen van ontwerp tot en met beheer. Van belang is de organisatie van het proces waarin alle betrokken partijen met hun eigen doelstellingen zodanig interactief bij elkaar gebracht worden dat zij een duurzame coalitie vormen. Deze coalitie kan zowel in de ontwerp- en planfase als in de realisatie- en beheerfase de garantie bieden voor de totstandkoming van een integrale, duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein. Inmiddels is voor de 1^e fase het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) afgegeven.

Keurmerk Veilig Ondernemen zal eind 2010 / begin 2011 worden vervangen door een integrale werkwijze veilig ondernemen. In het najaar van 2010 zal een plan van aanpak worden opgesteld door de projectgroep die in dit kader is opgericht. De ondernemers van het bedrijvenpark worden daarbij betrokken.

5.6.4 Beheer: parkmanagement

Het parkmanagement vervult een belangrijke rol bij de realisatie van ambities op het vlak van het beheer van het terrein. Parkmanagement kan niet alleen een rol spelen bij de buitenruimte en de gebouwen op het terrein, maar ook bij bedrijfsprocessen (veiligheid, energie e.d.) en personeelsdiensten. Het begrip 'parkmanagement' begint de laatste jaren voet aan de grond te krijgen in Nederland.

Onder meer de hoge herstructureringskosten van bedrijventerreinen hebben ervoor gezorgd dat reeds in de ontwikkelingsfase van nieuwe terreinen wordt nagedacht over het behoud van de initiële kwaliteit. Parkmanagement is een middel om de initiële kwaliteit van het vestigingsmilieu op zowel kantorenparken als bedrijventerreinen op peil te houden.

De basisgedachte van parkmanagement is dat de kwaliteit op langere termijn het meeste gediend is bij een gebiedsgerichte organisatie. De voordelen van dit gezamenlijke beheer kunnen naast behoud van ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein als geheel betrekking hebben op een efficiënte bedrijfsvoering, een aantrekkelijke vestigingslocatie, efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid, bereikbaarheid en waardevastheid.

Inmiddels is in januari 2008 de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO) opgericht. Het bestuur van de stichting bestaat uit een drietal ondernemers en twee bestuursleden vanuit de gemeente Lansingerland. De financiering van het parkmanagement wordt door beide partijen gedragen, dus zowel de ondernemers als de gemeente dragen financieel bij. Daarnaast is de Vereniging Bedrijvenpark Oudeland (VBO) opgericht. Alle eigenaren van een kavel op Oudeland worden lid van deze vereniging. De vereniging kan via stemrecht invloed uitoefenen op de werkzaamheden van het bestuur van de stichting PMBO.

De juridische verankering van het parkmanagement wordt gewaarborgd doordat de verplichte deelname aan het parkmanagement via de koopovereenkomst is gekoppeld aan het eigendom van de grond⁶. Daarnaast worden overeenkomsten gesloten tussen de verschillende partijen, zoals een parkmanagementovereenkomst tussen de grondeigenaar en de stichting PMBO, een beheerovereenkomst tussen de gemeente en de stichting PMBO en een uitvoeringsovereenkomst tussen de stichting en de parkmanager.

Met parkmanagement wordt beoogd de volgende kwaliteitselementen van het bedrijvenpark te bewaken.

- Op de eerste plaats is dat het beheer en onderhoud van de collectieve ruimte op het bedrijvenpark.
- Op de tweede plaats is veiligheid een speerpunt. Via het parkmanagement wordt de beveiliging van het collectieve deel van het bedrijvenpark georganiseerd. De individuele

⁶ afhankelijk van de grootte van de kavel wordt via een staffel de parkmanagementbijdrage berekend.

ondernemers kunnen daarnaast optioneel gebruik maken van aanvullende diensten die door het parkmanagement gecoördineerd worden. Bovendien wordt de veiligheid op het terrein vergroot door het nauwe contact tussen de ondernemers en de daaruit voortvloeiende sociale controle op het bedrijventerrein.

Om de veiligheid op Oudeland zo goed mogelijk te waarborgen is in 2010 camerabewaking in het openbaar gebied gerealiseerd. Dit cameraproject is in nauwe samenwerking tussen de stichting Parkmanagement Bedrijventerrein Oudeland en de gemeente Lansingerland tot stand gekomen. Er zijn zowel zogenaamde dome-camera's geplaatst (die het gebied rondom kunnen bestrijken) met kentekenherkenning op de toegangswegen. De verwachting is dat het cameraproject ook preventief aan de veiligheid op het bedrijventerrein zal bijdragen. Over opvolging van meldingen naar aanleiding van de camerabeelden zijn afspraken met gemeente, politie en brandweer gemaakt. Uiteraard is voorafgaand aan het project een melding aan het CBP (College Bescherming Persoonsgegevens) gedaan.

- Het derde element dat vanuit het parkmanagement wordt geregeld is de collectieve bewegwijzering op het bedrijventerrein. Door vanuit het parkmanagement de bewegwijzering te realiseren, eveneens op de individuele kavels, wordt een eenduidig beeld verkregen en behouden. Dit komt de uitstraling van het terrein ten goede.
- Ook algemene parkmanagementtaken zoals een meldpunt voor schades en calamiteiten, het bijhouden van een website e.d. wordt via parkmanagement geregeld.

Bovenstaande elementen horen onder het basispakket van het parkmanagement. Daarnaast worden op termijn in overleg met de ondernemers optionele diensten aangeboden. Te denken valt aan inkoop van energie, afvoeren van afval, glasbewassing etc. Ondernemers zijn vrij om al dan niet van diensten uit het optionele pakket gebruik te maken.

5.6.5 Beeldkwaliteit

Uitstraling en oriëntatie

Het Bedrijventerrein Oudeland is een 'gebruikslandschap', een werkterrein en dat mag te zien zijn. De beeldkwaliteit van Oudeland is daarom niet gebaseerd op strenge regels ten aanzien van het materiaalgebruik in de architectuur van de gebouwen. De beeldkwaliteit dient in eerste instantie uit te gaan van een zeer sterke onderlegger die wordt gevormd door de inrichting van de openbare ruimte.

1^e fase (oostelijk deel)

Voor de 1e fase van Oudeland gelden de beeldkwaliteitseisen uit het Inrichtingsplan Bedrijventerrein Oudeland uit mei 2005⁷. In dit document zijn een Beeldkwaliteitsplan en een Handboek Openbare Ruimte opgenomen. In het document wordt Oudeland verdeeld in twee zogenaamde printplaten: gebieden met een eigen inrichting van het maaiveld. De grijze printplaat (het zuidelijke gedeelte) wordt gekenmerkt door een stenige en logistieke inrichting. De groene printplaat (het noordelijke gedeelte) bestaat uit een mix van de noodzakelijke hoofdinfrastructuur en groene inrichting van het maaiveld. Voor beide printplaten geldt dat ook het voorterrein van bedrijven zoveel mogelijk hetzelfde karakter dient te krijgen als het aansluitende openbare gebied.

Het staat ondernemers vrij zelf materialen te kiezen. Eenvormigheid en expressieloze architectuur worden hiermee voorkomen. Bedrijven kunnen en dienen zich nadrukkelijk te presenteren. Architectuur is een expressie van de ondernemingsvrijheid. Om dit te begeleiden is in het Masterplan een toetsingskader gegeven voor het te voeren gemeentelijk welstandstoezicht en worden suggesties gedaan voor de inrichting.

⁷ Gemeente Berkel en Rodenrijs, Inrichting Bedrijventerrein Oudeland, mei 2005

De printplaten zijn als speelveld of werkvloer bindend ten aanzien van materiaalgebruik en keuze van elementen (verlichting, meubilair, bewegwijzering, beplanting).

Dit geldt niet alleen voor het niet uitgegeven openbare deel maar nadrukkelijk ook voor de uitgegeven kavels. Ondernemers kunnen voor de inrichting van hun eigen terrein kiezen uit een beperkte set van inrichtingsmateriaal. Deze set is terug te vinden in de openbare of private ruimte.

Voor de bebouwing vormt de wijze waarop het gebouw gestalte geeft aan de bedrijfsvoering uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Er worden drie soorten bebouwing onderscheiden:

- Neutraal: de bedrijfsruimte als neutrale doos, neutraal van vormgeving met één of meer gebruikers;
- Kijkgevel: de bedrijfsbebouwing is opgezet volgens het “form follows function”-principe: aan de buitenkant worden productieproces of de logistiek van het bedrijfsproces zichtbaar gemaakt;
- Presentatie: het beeld van de bedrijfsbebouwing is ondergeschikt gemaakt aan associaties, ontleend aan de bedrijfsprofilering en marketing: reclame speelt een grote rol, het gebouw kan veranderen in een reclame object en is deel van de boodschap.

De bebouwing wordt zo compact mogelijk gerealiseerd. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat bij uitbreiding van de bedrijfsbebouwing steeds dient te worden gelet op de benodigde parkeervoorzieningen. Dit kan inhouden dat bij uitbreiding er sprake dient te zijn van stapeling van de bebouwing en eventueel aanvullende parkeeroplossingen al dan niet in gebouwde vorm (onder of boven de bebouwing).

Voor fase 1 van bedrijvenpark Oudeland geldt het Beeldkwaliteitplan uit 2005 nog altijd als toetsingskader.

2e fase (westelijk deel)

Gezien de verstreken tijd, waarin is gebleken dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden bijgesteld, is voor de 2^e fase een nieuw inrichtingsplan opgesteld, bestaande uit een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan openbare ruimte en een beeldkwaliteitplan⁸.

Vanwege de geleiding van het bedrijvenpark en de diversiteit van de directe omgeving gelden er geen algemene stedenbouwkundige voorwaarden en beeldkwaliteitscriteria die uniform zijn voor het gehele bedrijvenpark. Deze zijn namelijk afhankelijk van de locatie op het bedrijvenpark. Voor het opstellen van de randvoorwaarden is daarom gewerkt met een aantal deelgebieden, zogenaamde plandelen zoals deze zijn omschreven in hoofdstuk 4.

Voor ieder deel gelden specifieke randvoorwaarden. In het beeldkwaliteitplan is per plandeel in een tabel af te lezen aan welke randvoorwaarden en beeldkwaliteits-eisen (uitgangspunten) voldaan moet worden. De randvoorwaarden zijn regels die ook hun weerslag vinden in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Het betreft bijvoorbeeld randvoorwaarden omtrent de milieucategorie, de (minimale en maximale) grootte van de bebouwing, de positie van de bebouwing, het parkeren, de ontsluiting en het laden en lossen, opslag, erfafscheiding, verschijningsvorm van de bebouwing en architectuur. De uitgangspunten zijn aanvullende regels om ruimtelijke kwaliteit in het gebied te brengen.

⁸ Gemeente Lansingerland, Bedrijvenpark Oudeland - stedenbouwkundig plan, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteitplan, maart 2009

6. MILIEU

6.1 Algemeen

Wanneer nieuwe functies worden gerealiseerd, of wanneer bestemmingswijzigingen plaatsvinden, is het noodzakelijk een aantal milieuaspecten af te wegen. Hieronder wordt een aantal milieuaspecten en bijbehorend beleid uiteengezet.

6.2 Geluid

6.2.1 Kader

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 70 ha. bedrijfsterrein in de polder Oudeland (Berkel & Rodenrijs). Rond het plangebied liggen de Molenweg en de Zuidersingel. Aan deze wegen zijn een aantal bestaande woningen gesitueerd. De bestaande woningbouw kan gekarakteriseerd worden als lintbebouwing. Het plan voorziet in een aantal verspreide woningbouwlocaties tussen de bestaande lintbebouwing.

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wet geluidhinder, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarden genoemd) van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden (ook wel maximale grenswaarden genoemd). Een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde wordt zonder meer aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale grenswaarden niet toegestaan is. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarden.

Hieronder zal achtereenvolgens worden ingegaan op railverkeerslawaai, industrielawaai, luchtvaart lawaai, wegverkeerslawaai en cumulatie van bronnen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied Oudeland ligt buiten de zone van een spoorweg als bedoeld in artikel 106b Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Het plangebied Oudeland betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein. De vestiging van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit is in het bestemmingsplan uitgesloten. Het terrein is derhalve niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied Oudeland bevinden zich voorts geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel.

Luchtvaartlawaai

Voor luchtvaart geldt het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) en het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BKL) als wettelijk kader. De grenswaarden die hierbij van belang zijn, zijn de 35 Ke-contour voor grote luchtvaart en de 47 Bkl-contour voor kleine luchtvaart. Het plangebied Oudeland bevindt zich buiten deze contouren.

Wegverkeerslawaai

Het gebied Oudeland vormt onderdeel van de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. In het plangebied zelf wordt uitgaan van een maximum snelheid van 30 km/u. Op de Zuidersingel en

de Molenweg zijn de maximaal toegelaten snelheden 50 en respectievelijk 60 km/u. De bouwlocaties zijn gesitueerd langs en aan genoemde wegen zodat akoestisch onderzoek is vereist.

Cumulatie van geluidsbronnen

Indien de woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, dient onderzoek te worden verricht naar de totale (gecumuleerde) geluidbelasting. De Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting geen grenswaarden. Er is evenwel geen sprake van meerdere geluidsbronnen als bedoeld in de Wgh.

Gemeentelijk toetsingskader

De Beleidsnota Hogere Waarden 'Beleidsregels voor het beoordelen en vaststellen van een verzochte hogere grenswaarde voor geluid' is van toepassing. Dit vastgestelde hogere waarden beleid geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Het beleid is gericht op verbetering van de leefomgevingskwaliteit en vraagt een nadere onderbouwing van een eventueel besluit tot toekenning van een hogere waarde.

6.2.2 Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening is op 16 oktober 2008 akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng te Deventer (onderzoek nr. LR:008/Kno/0214). Mede naar aanleiding van de later in het plan opgenomen woningbouwlocaties is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het akoestisch onderzoeksrapport "Actualisatie akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Oudeland" d.d. 29 juli 2010 LRL030 /Kzj. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Beleidsnota Hogere Waarden.

Uit het onderzoek blijkt dat van de in totaal 49 woningen, 25 woningen een geluidbelasting ondervinden die hoger ligt dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het betreft de volgende bouwlocaties. (Waarden inclusief correctie artikel 110 Wet geluidhinder)

Bouwlocaties Molenweg

1. één nieuwe woning tussen de percelen Molenweg 70 en 72, hoogste waarde op de voorgevel 54 dB ten gevolge van de Molenweg;
2. 11 nieuwe woningen ten zuiden van het perceel Molenweg 72 evenwijdig aan de Molenweg, hoogste waarde op de voorgevel 54 dB ten gevolge van de Molenweg;
3. 8 nieuwe woningen ten noorden van het perceel Molenweg 44 evenwijdig aan de Molenweg, hoogste waarde op de voorgevel 56 dB ten gevolge van de Molenweg;

Bouwlocaties Zuidersingel

4. 4 nieuwe woningen tussen de percelen Zuidersingel 56 a en 56 evenwijdig aan de Zuidersingel, hoogste waarde is 49 dB ten gevolge van de N471;
5. 1 nieuwe woning ten westen van het perceel Zuidersingel 44, hoogste waarde 59 dB ten gevolge van de N471.

De situatie moet gekarakteriseerd worden als binnenstedelijk. Er is sprake van nieuwe woningen dat wil zeggen dat ten hoogste een hogere grenswaarden kan worden toegekend van 63 dB.

6.2.3 Conclusie

De beleidsnota hogere waarden omschrijft welke stappen moeten worden genomen alvorens van toekenning van hogere waarde sprake kan zijn. De Nota bepaalt dat eerst maatregelen aan de bron moeten worden onderzocht, vervolgens maatregelen in het kader van de overdracht en tenslotte maatregelen bij de ontvanger. Voor genoemde overschrijdingen is overeenkomstig de beleidsnota ten behoeve van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een hogere grenswaarde toegekend. Voor een nadere motivering en de toegekende hogere waarden wordt korthedshalve naar dit bijgevoegd besluit verwezen.

Voor wat betreft de geluidsbelasting ten westen van het perceel Zuidersingel 44 aan de N471 wordt geen hogere waarde toegekend onder verwijzing naar het besluit van 18 december 2001 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Bij dit besluit werd ten behoeve van de aanleg van N471, waaraan al bijzonder geluidsmaatregelen bij de aanleg zijn getroffen, al een hogere waarde toegekend. De toen toegekende waarde voor de percelen Zuidersingel 46, 48 en 50 bedroeg 55dB(A). Voor wat betreft het perceel Zuidersingel 46 aan de N471 is besloten de woonbestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming.

6.3 Luchtkwaliteit

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. De gestelde normen voor NO₂ en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde grenswaarden. Daarnaast wordt getoetst aan de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³, welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Voor NO₂ is dit tijdstip gesteld op 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

Als een project dat "In Betekende Mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (IBM-project) is opgenomen in het NSL dan is een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Het bedrijventerrein Oudeland is opgenomen in het NSL als ontwikkeling van een bedrijventerrein van 70 ha. Desondanks is een onderzoek gedaan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit omdat in dit plan eveneens de mogelijkheid voor woningbouw is toegestaan langs de Molenweg en de Zuidersingel. De uitgangspunten, resultaten en conclusies zijn beschreven in de separate conceptrapportage "Actualisatie onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Oudeland te Berkel en Rodenrijs", Concept d.d. 2 augustus 2010. In het onderstaande gedeelte zijn in het kort de bevindingen van het onderzoek beschreven.

Ten aanzien van de relevante stoffen NO₂ en PM₁₀ wordt geen overschrijding van de grenswaarden verwacht. De maximaal berekende concentratie NO₂ en PM₁₀ bedraagt ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde PM₁₀ is ruim lager dan de grenswaarde.

Als gevolg van de planontwikkeling wordt voor de stof NO₂ een bijdrage verwacht van maximaal 1,1 µg/m³. De bijdrage van PM10 bedraagt maximaal 0,2 µg/m³. Op grond van deze resultaten kan het plan als NIBM worden beschouwd.

Omdat de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden en de planontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Kader

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

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Overeenkomstig artikel 5 van het Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening of een vrijstelling overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beschouwd te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10⁻⁵ per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10⁻⁶ per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

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

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw extern veiligheidsbeleid rondom buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de PR 10-6-contour.

Strikt genomen zijn voor hogedruk aardgastransportleidingen de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM 26 november 1984) en voor transportleidingen van brandbare vloeistoffen de circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991) nog van kracht.

Het in voorbereiding zijnde Besluit externe veiligheid buisleidingen zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen. In de brief "Ontwerp - Besluit externe veiligheid buisleidingen", van de minister van VROM, d.d. 22 september 2009 wordt aanbevolen om voor nieuwe situaties zoveel als mogelijk uit te gaan van de normstelling uit het ontwerp -besluit.

6.4.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Rondom en binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Rotterdam The Hague Airport

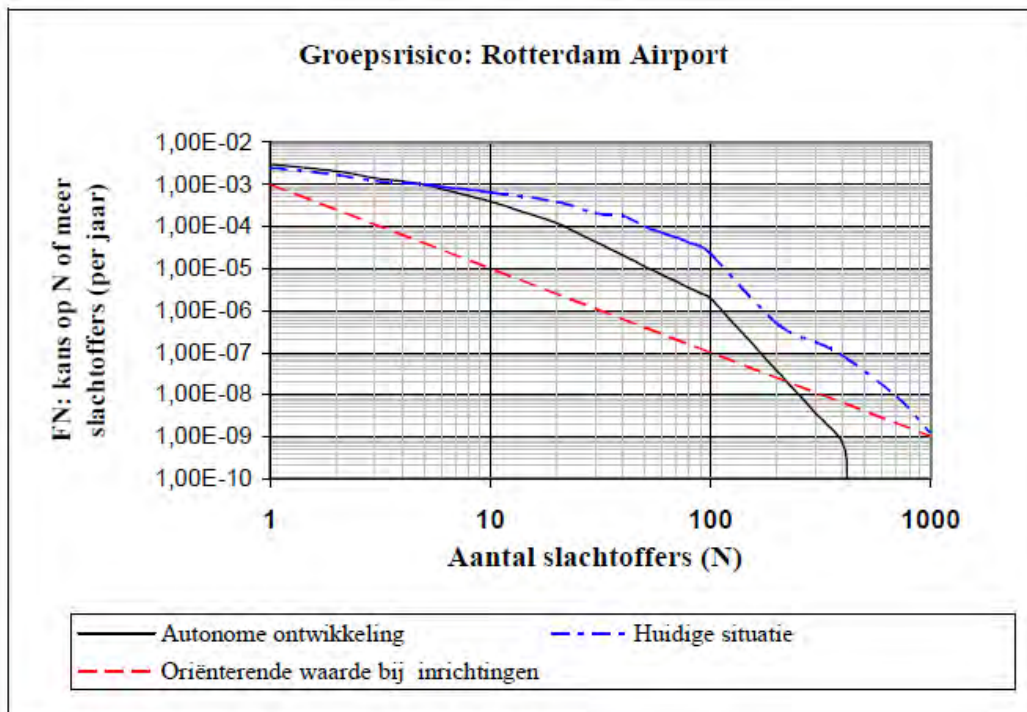
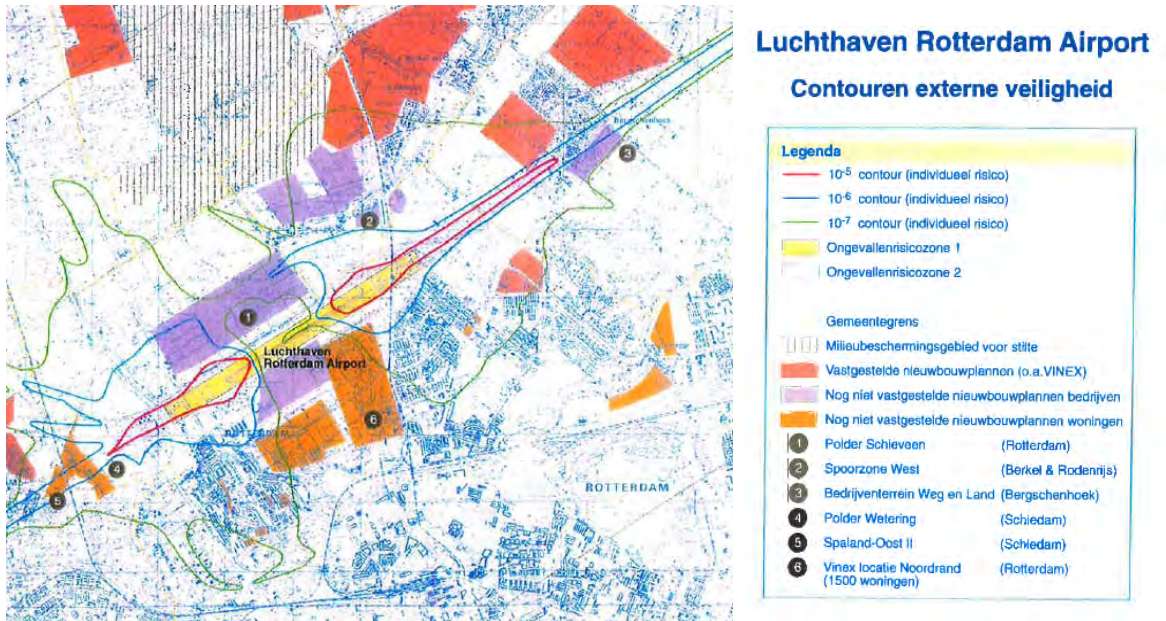
Rotterdam The Hague Airport is gelegen op circa 1.000 meter van het plangebied. Omdat er geen wettelijk toetsingskader bestaat voor de externe veiligheids situatie rondom Rotterdam The Hague Airport, dient het interimbeleid van de provincie Zuid-Holland als toetsingskader. Dit interimbeleid is gebaseerd op de berekende PR-contour en de hoogte van het GR conform het "voorkeursalternatief plus kleine recreatieve luchtvaart" (VA+KRL), welke is weergegeven in de MER Nieuwe Inrichting Rotterdam Airport '99. Binnen deze risicokaders bestaan de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- louter niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid en verkeersfuncties tussen de 10^{-5} en 10^{-6} PR contour;
- geen nieuwe kwetsbare objecten in de 10^{-6} PR contour.

Voor nieuwbouwprojecten die het GR doen toenemen geldt een motivatieplicht.

Een deel van het plangebied ligt binnen de 10^{-7} -contour van de luchthaven. Voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland geldt de motivatieplicht. De motivatieplicht dient inzichtelijk te maken waarom de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit noodzakelijk is op die plaats, of waarom grote concentraties mensen nabij die locatie noodzakelijk zijn.

Binnen de toetsingsafstand van de luchthaven zijn reeds enkele grootschalige woon- en werkfuncties gelegen (voornamelijk ten zuiden van Rotterdam The Hague Airport). Met name deze functies leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De toename van het GR als gevolg van het juridisch-planologisch mogelijk maken van het bestemmingsplan zal op een dergelijke afstand beperkt bijdragen.



Bron: MER Nieuwe Inrichting Rotterdam Airport [IGWR 1999]

In het MER uit 1999 is een berekening van het GR gemaakt voor de luchthaven. In de situatie van 1999 wordt de oriëntatie waarde van het GR overschreden. Voor plannen die het GR verder doen toenemen, geldt een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Omdat bedrijvigheid op basis van vigerende plannen reeds mogelijk was, betekent het juridisch planologisch vastleggen van onderhavig bestemmingsplan een beperkte toename van het GR. Er worden circa 50 nieuwe woningen mogelijk gemaakt die op een afstand van 1.000 meter een geringe en niet significante toename van het GR betekenen. In de notitie van DCMR wordt gesteld dat de ontwikkeling van het bedrijvenpark tussen de 10^{-6} en 10^{-7} contour nauwelijks van invloed zal zijn op het groepsrisico van de luchthaven. Er wordt daarom beknopt ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in de verantwoording van het GR.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Voor de N471 is door DCMR een risicoberekening gemaakt met het programma RBMII. De transporthoeveelheden van de N471 door Oudeland zijn niet bekend, daarom is gerekend met de transporthoeveelheden die maximaal vanaf de N209 naar de N471 kunnen gaan. De gehanteerde intensiteiten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Aantal tankwagens per jaar: N471 (2010)

Stofcategorie	Intensiteit
LF1	813
LF2	162

De PR 10^{-8} contour ligt op 15 meter van de weg, Binnen deze contour zijn geen personen aanwezig. De effectafstand letaal reikt tot maximaal 18 meter van de weg. Binnen deze afstand bevinden zich evenmin groepen personen. Door de beperkte hoeveelheid transporten met gevaarlijke stoffen is er geen groepsrisico te berekenen voor het bedrijvenpark Oudeland te Lansingerland. Geconcludeerd wordt dat de N471 geen beperking voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is. Voor de N471 is daarom geen GR berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een beknopte verantwoording gegeven.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor en water

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water vindt niet plaats binnen of nabij het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Gasleiding Eneco

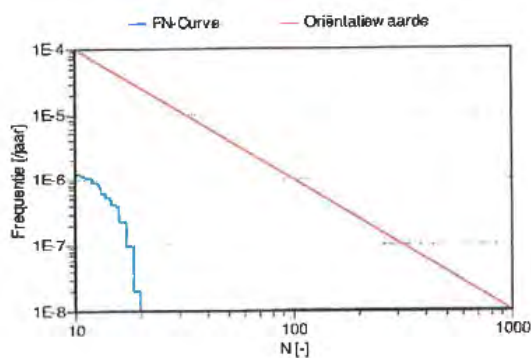
In en ten oosten van het plangebied is een gasleiding aanwezig van Eneco. De leiding splitst zich in nabijheid van het plangebied en is enerzijds gelegen parallel aan de Hertzstraat en in het verlengde daarvan, evenwijdig aan de N471. Anderzijds is de leiding gelegen parallel aan de Industrieweg en de Oudelandselaan. De leiding heeft een diameter van 12,75 inch en een werkdruk van 8 bar. De werkdruk is dermate gering dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour noch een invloedsgebied van het groepsrisico. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet aan de orde. Daar waar de leiding is gelegen binnen het plangebied is een belemmeringenstrook van 2 meter aan weerszijden van de hartlijn opgenomen.

Hogedruk aardgastransportleiding W-521-01-KR-031 t/m 35

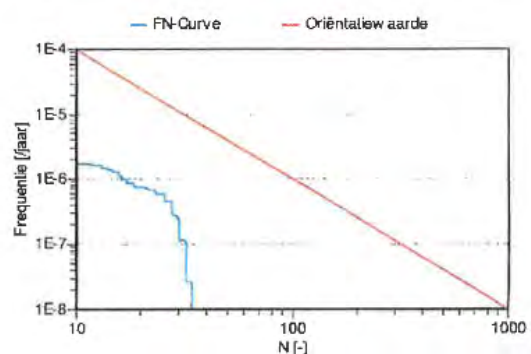
Ten zuiden van het plangebied ligt, parallel aan de Zuidersingel, een hogedruk aardgastransportleiding W-521-01-KR-031 t/m 35. Het is een transportleiding van de NV Nederlandse gasunie met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Met betrekking tot de buisleiding is op 28 april 2010 in opdracht van de Gasunie een risicoberekening opgesteld. Deze is in een separate bijlage opgenomen. Uit deze berekening volgt dat de leiding geen $PR 10^{-6}$ contour heeft. Met behulp van onderstaande populatiegegevens is een berekening gemaakt voor het groepsrisico.



De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde in de nieuwe situatie bedraagt 0,04. Er is daarmee in geen geval sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de bestaande situatie bedraagt de overschrijdingsfactor 0,02.



Groepsrisicocurve bestaande situatie



Groepsrisicocurve nieuwe situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een fysieke beschermingszone (zakelijke rechtstrook) opgenomen te worden van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

De buisleiding is voor een gedeelte gelegen binnen het plangebied ter hoogte van de N471. Op de verbeelding is deze zone opgenomen.

6.4.3 Verantwoording groepsrisico

De ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt resulteren in een toename van het GR. Gezien de toename van het GR bestaat er voor onderhavig plan een verantwoordingsplicht. In de verantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen de risicobronnen Rotterdam The Hague Airport, de N471 en de gasleiding W-521-01-KR-031 t/m 35.

Rotterdam The Hague Airport

De mogelijke invloed van eventueel 6 verminderd zelfredzame personen in een zorgwoning (ter plaatse van de voormalige boerderij) is te verwaarlozen.

De woningen binnen de 10^{-7} -contour van de luchthaven zijn allen georiënteerd op de Molenweg en de Zuidersingel, die aansluit op de N471. De Molenweg en de N471 leiden in noordelijke richting van de risicobron af.

In 2006 is het "Milieueffectrapport Zoneaanpassing Rotterdam Airport" aanvaard. Deze MER wordt vermoedelijk in 2010 vastgesteld. De contouren in deze MER zijn beduidend kleiner. Dat betekent dat de situatie vanuit externe veiligheid gunstiger wordt en het plangebied mogelijk buiten de 10^{-7} -contour gelegen zal zijn.

N471

Gezien het beperkte invloedsgebied (maximale effectafstand 18 meter) van deze weg kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. In een advies van de VRR worden enkele worst-case (BLEVE, toxisch) en meest geloofwaardige scenario's geschetst (plasbrand, toxisch).

Maatregelen

Voor het toxisch scenario wordt geadviseerd de gebouwen geschikt te maken om enkele uren te schuilen conform het "safe haven" principe. Hiervoor dienen ramen en deuren afsluitbaar te zijn en dient het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden. De gemeente Lansingerland onderschrijft het belang van het safe-haven principe. In het kader van het bouwbesluit zal bepaald worden waar en in hoeverre deze maatregelen worden uitgewerkt.

Zelfredzaamheid

Voor de scenario's BLEVE en plasbrand is ontvluchting mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving. Voor het toxisch scenario (niet zichtbaar) dient een tijdige alarmering plaats te vinden. Deze alarmering wordt gewaarborgd via landelijke alarmsystemen. Instructies met betrekking tot de juiste handelwijze is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Er zijn diverse wegen die haaks op de N471 zijn gelegen en daarmee uit het invloedsgebied van de N471 leiden (zoals de Oudlandselaan, Marconsingel, Nobelsingel etc.). De verwachting is dat in het invloedsgebied van de N471 geen rekening hoeft te worden gehouden met een

beperkte zelfredzaamheid. Door middel van risicocommunicatie (o.a. via de Risicokaart) kan binnen het invloedsgebied het effect als gevolg van een calamiteit verlaagd worden.

Bestrijdbaarheid

Met betrekking tot bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd door de VRR:

1. Er is geen westelijke ingang tot het plangebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk, maar mogelijk voldoet de situatie wel.
2. Er dienen primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden aangebracht. De bestemming "water" moet geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.
3. Voor het bedrijveneiland in de plas dient een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang gerealiseerd te worden.

Primaire blusvoorzieningen zullen beschikbaar zijn binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende.

Er zijn daarnaast rondom de N471 en de Marconisingel bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatgang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening, mits bereikbaar voor brandweerwagens (aslast van 10 ton) en de waterdiepte voldoende is. Het open water in het westelijke deel van het plangebied is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing. Met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid is voorzien in secundaire bluswatervoorzieningen. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende. Een tweezijdige toegang voor het bedrijveneiland wordt in het kader van ontvluchting gerealiseerd.

Gasleiding W-521-01-KR-031 t/m 35

Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden volstaat een beperkte verantwoording. In het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen van VROM is beschreven dat een beperkte verantwoording minimaal bestaat uit:

- de personendichtheid in het invloedsgebied;
- de mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De populatiegegevens zijn weergegeven op de voorgaande afbeelding. Voor een gasleiding is een fakkelbrandscenario als gevolg van een breuk het worst-case scenario. Een fakkelbrand door een lekkage is het meest geloofwaardige scenario.

Maatregelen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat

betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Met betrekking tot bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd door de VRR:

1. Er is geen westelijke ingang tot het plangebied voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan de westzijde is wenselijk, maar mogelijk voldoet de situatie wel.
2. Er dienen primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te worden aangebracht. De bestemming "water" moet geschikt zijn als secundaire en tertiaire bluswatervoorziening.
3. Voor het bedrijveneiland in de plas dient een tweezijdige in plaats van eenzijdige toegang gerealiseerd te worden.

Primaire blusvoorzieningen zullen beschikbaar zijn binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 en de Marconisingel bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwaterring). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening, mits bereikbaar voor brandweerwagens (aslast van 10 ton) en de waterdiepte voldoende is. Het open water in het westelijke deel van het plangebied is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing. Met voldoende aandacht voor de bereikbaarheid is voorzien in secundaire bluswatervoorzieningen. Tertiair bluswater binnen een afstand van 3 kilometer is er voldoende. Een tweezijdige toegang voor het bedrijveneiland wordt in het kader van ontvluchting gerealiseerd. De brug van de Singerstraat naar het bedrijveneiland wordt uitgevoerd met een minimale breedte van 6 meter (waarvan minimale 3,25 meter verhard) en een vrije doorrijhoogte van minimaal 4,2 meter. De brug zal berekend zijn op een asbelasting van minimaal 10.000 kilo. De eisen ten aanzien van de brug aan de Singerstraat zijn opgenomen in het exploitatieplan.

6.4.4 Conclusie

De PR 10^{-6} contouren van de aanwezige risicobronnen leiden niet tot belemmeringen voor het juridisch-planologisch vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

Het groepsrisico van de aardgasleiding W-521-01-KR-031 t/m 35 overschrijdt door de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland niet de oriëntatiewaarde. Voor de N471 is geen groepsrisico berekening noodzakelijk. Evenmin heeft de ontwikkeling van het bedrijvenpark een

bepalende invloed op het groepsrisico van de luchthaven. Voor de N471 en de aardgasleiding is een verantwoording van het GR opgesteld, gezien de toename van het GR.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft een (wettelijke) adviserende taak met betrekking tot het groepsrisico, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval". De VRR geeft mogelijke maatregelen aan die kunnen worden getroffen met betrekking tot zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Deze zijn verwerkt in de verantwoording.

Gezien de beperkte toename van het GR en de getroffen maatregelen zoals hierboven beschreven leidt het aspect externe veiligheid niet tot een onaanvaardbaar risico.

6.5 Bodemkwaliteit

6.5.1 Kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht.

6.5.2 Onderzoek

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, in het kader van de voorbereiding van het regionaal structuurplan en het daarbij behorende MER, en bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat er in het plangebied in beperkte mate sprake was van verdachte locaties. Deze verdachte locaties betroffen hoofdzakelijk slootdempingen en onderdelen van voormalige kassengebieden. Voor één locatie is, op basis van historisch onderzoek, destijds al geconcludeerd dat sprake was van mogelijke verontreiniging tengevolge van opslag van grond, bouwafval, oud ijzer, gastanks, oude auto's olievaten en dergelijke. Bij een eerste verkennend onderzoek, uitgevoerd in het kader van een aanvraag om een milieuvergunning, is gebleken dat er op een gedeelte van het terrein Zuidersingel 64c sprake was van de aanwezigheid van ernstige hoeveelheden PAK's en minerale olie in het grondwater.

Inmiddels heeft nader onderzoek op deze locatie plaatsgevonden. De beschikking op dit nader onderzoek is door de Provincie afgegeven. Het betreft een ernstig geval zonder urgente saneringsplicht. Op basis van het nader onderzoek is een saneringsvoorstel gedaan.

Voor het overige wordt alvorens tot uitvoering van het plan te komen verder onderzoek gedaan. Wanneer de uitkomsten van een nader onderzoek hiertoe aanleiding geven, zullen eventuele verontreinigingen gesaneerd dienen te worden alvorens het betreffende gebied in ontwikkeling genomen kan worden. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Zo nodig zullen actualisatieonderzoeken worden uitgevoerd.

Voor Fase 2 Oudeland is geen raamsaneringsplan opgesteld omdat het aantal verontreinigde locaties hiervoor te gering is.

6.5.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt van het aspect 'bodem' geen belemmeringen.

6.6 Hinder bedrijven en overige belemmeringen

6.6.1 Kader

Woningen en andere gevoelige functies mogen geen hinder ondervinden van de geprojecteerde bedrijvigheid.

6.6.2 Onderzoek

Bedrijven binnen het plangebied

In het plangebied wordt bedrijvigheid in diverse milieucategorieën mogelijk gemaakt. Bij het bepalen van de definitieve vestigingsplaats dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van milieugevoelige objecten. De afbeelding op bladzijde 20 van deze toelichting geeft aan waar, gemeten vanuit deze gevoelige objecten, bepaalde milieucategorieën mogelijk zijn. Op deze wijze zal geen hinder optreden naar deze objecten.

Bedrijventerrein Rodenrijs

De bedrijven op het bedrijventerrein Rodenrijs, te weten de bedrijven aan de Industrieweg en de Veilingweg, leveren geen situaties op die een belemmering vormen voor nieuwe, geprojecteerde functies in het plangebied. De afstand tot de bestaande en geprojecteerde woonbebouwing langs de Zuidersingel is voldoende groot.

Zone Zuidersingel

Langs de Zuidersingel bevindt zich een beperkt aantal (agrarische) bedrijven dat een milieucirkel heeft. De agrarische bedrijven zullen bij de verdere planrealisatie op termijn dienen te verdwijnen. Bij ontwikkelingen langs de Zuidersingel zal, voor zover de bedrijfsactiviteiten (nog) niet beëindigd zijn, rekening dienen te worden gehouden met de bestaande milieucirkels van deze bedrijven.

Voor de zone langs de Zuidersingel zullen bij de bestaande en nieuwe woonfuncties uitsluitend lichte bedrijven mogen vestigen die inpasbaar zijn naast woningen.

Zone Molenweg

Aan de westzijde van de Molenweg zijn het transportbedrijf Post en het opslagbedrijf Koppert gevestigd. De indicatieve richtafstanden voor deze bedrijven zijn op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering maximaal 50 m (zogenaamde categorie 3.1 bedrijven). De afstand tot de op te richten woningen is ruim 100 meter. Met betrekking tot milieuhinder als gevolg van deze bedrijven zijn geen belemmeringen te verwachten voor de in het plan opgenomen nieuwe woningen.

6.6.3 Overige belemmeringen

- Belemmeringen gasleidingen

Naast de in de paragraaf Externe Veiligheid genoemde gasleidingen, ter plaatse waarvan een dubbelbestemming is opgenomen, zijn er geen noemenswaardige leidingen in het plangebied aanwezig. De woningen die in het gebied zijn gelegen of zijn geprojecteerd, worden gevoed vanuit de leidingen aan de Zuidersingel. In de toekomst, wanneer de inrichting van het plan definitievere vormen zal krijgen, zal onderzocht worden of deze aansluitingen omgezet kunnen worden naar het nieuw aan te leggen net in het plangebied.

De gemeente Lansingerland streeft naar een zo gebundeld mogelijke hoofdstructuur voor kabels en leidingen. Bij de planvorming voor Oudeland dient rekening te worden gehouden met een eventuele reservering voor zo'n hoofdstructuur. In het inrichtingsplan is met de aanleg van de ondergrondse infrastructuur rekening gehouden.

- Molenbiotoop

Ten noordwesten van het plangebied is een historische windmolen gelegen. Ter bescherming van de windvang van deze molen dient, ingevolge de Provinciale Verordening, een molenbiotoop te worden aangehouden met een straal van 400 meter vanuit de molen. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van op te richten of te plaatsen objecten waarbij de 1:100 regel wordt aangehouden. De onderzijde van de naar beneden gerichte wiek van deze molen kent, in verticale stand, een hoogte van 0,63 m beneden NAP. Dit betekent dat binnen een deel van het plangebied beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplanting.

- Keurstroken

De N471 kruist ter hoogte van de Rodenrijseweg de langs deze weg gelegen polderboezem. Ter weerszijde van de polderboezem is sprake van beschermingsstroken ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap. De keur kent verbodsbepalingen ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met name voor kaden, zones langs de kaden (beschermingszones) en zones langs (hoofd)watergangen.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het Hoogheemraadschap.

Aangezien het Hoogheemraadschap hier het bevoegd gezag is, zijn ten aanzien van de ontheffingen van de keur in het bestemmingsplan geen nadere bepalingen opgenomen. Wel is een regeling opgenomen die, met het oog op een goede coördinatie voorziet in een afwijkings-/adviesprocedure bij ruimtelijke ontwikkelingen die afbreuk zouden kunnen doen aan de waterstaatsbelangen (zie ook hoofdstuk 10.4.3 bij toelichting op waterstaats-bestemmingen).

Bij de verdere uitwerking van het plan zal in overleg met het Hoogheemraadschap de functie van watergangen in het waterstaatkundig systeem nader worden bepaald en zal tevens nader worden vastgesteld welke beschermingszones in acht dienen te worden genomen.

Voor de aanleg en het beheer van de watergangen langs de Zuidersingel en Molenweg zie ook paragraaf 10.3.7.

- Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Verlichting

Op grond van internationale regelgeving kunnen beperkingen worden gesteld aan het toepassen van verlichting in de omgeving van luchtvaartterreinen. De verlichting mag geen gevaar of verwarring opleveren of storend zijn voor het luchtvaartverkeer. In dat kader zal bij de inrichting van het terrein rekening dienen te worden gehouden met het volgende:

- het gebruik van laserstraal dient in het gebied vermeden te worden;
- de gebouwen dienen bij voorkeur van boven naar beneden te worden aangelicht;
- wanneer gebouwen van onderen worden aangelicht dient de lichtbundel alleen de gevel aan te lichten en niet over de gevel heen te schijnen;
- de lichtsterkte dient zo laag mogelijk te worden gehouden;
- bij voorkeur dient niet in de richting van de luchthaven geschenen te worden;

- bij voorkeur dient geen wisselwerking van verlichting te worden toegepast (bijv. overgang van rood in geel, in paars, etc.) in verband met de afleiding van vliegeniers.

Inmiddels zijn door het college van burgemeester en wethouders richtlijnen voor de verlichting van het Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld (december 2007). Het betreft onderstaande eisen:

- het toepassen van verlichtingsmasten is niet toegestaan (geldt niet voor lantaarnpalen);
- wanneer gebouwen van onderen worden aangelicht dient de lichtbundel alleen de gevel aan te lichten en niet over de gevel heen te schijnen;
- het aanlichten van gevels mag de directe omgeving niet negatief beïnvloeden i.v.m. de zichtbaarheid en de sociale veiligheid (ongewenste schaduwvorming);
- een en ander moet voldoen aan het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO);
- het toepassen van laser is verboden i.v.m. het nabijgelegen vliegveld;
- ondernemer dient zelf een verlichtingsplan op te (laten) stellen en dit voor te leggen ter goedkeuring aan de gemeente.

Hiernaast worden verschillende aanbevelingen gedaan. De richtlijnen zijn opgenomen in het exploitatieplan behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Instrument Landing System Rotterdam The Hague Airport

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van het vliegveld "Rotterdam The Hague Airport" zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van luchtvaartterrein aanwezig

Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS) infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera), vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstoringen te beschermen.

Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

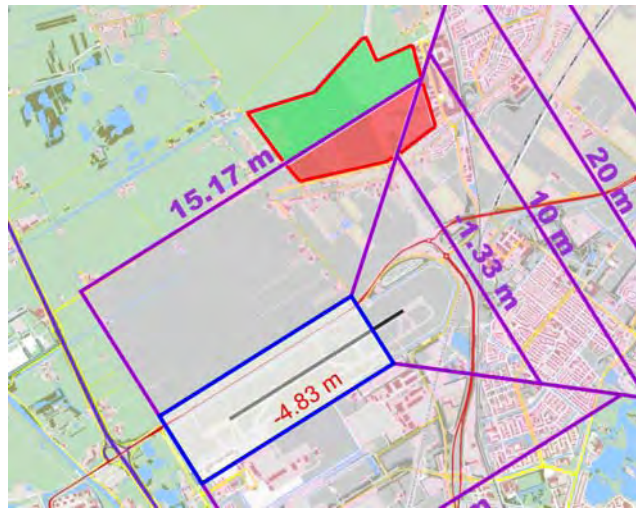
Het plangebied "Bedrijvenpark Oudeland" bevindt zich in diverse toetsingsvlakken van de CNS apparatuur. Voor het toetsingsvlak van het (Instrument Landing System) geldt dat een klein gedeelte van het plangebied door het toetsingsvlak steekt (zie onderstaande kaart). Het ILS is een radionavigatiesysteem waarmee een vliegtuig een precisienadering op een landingsbaan kan uitvoeren.

Ter bescherming van de belangen van de luchtbeveiligingssystemen is het toetsingsvlak van ILS 24 opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Aangegeven is in de regels dat indien de bouwhoogte de toetsingsvlakken doorsnijden er over deze bouwhoogten advies dient te worden ingewonnen bij LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland) of diens rechtsopvolger). Indien de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie en surveillancehulpmiddelen afdoende is gewaarborgd, kunnen afwijkende bouwhoogten worden toegestaan.

Een toetsingsvlak is er in de eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden waarmee onderzocht kan worden of het voorgenomen (bouw)plan de werking van apparatuur mogelijk verstoort. Zodat kan worden bekeken of een eventuele verstoring toelaatbaar is en kan in een vroeg stadium gezamenlijk naar oplossingen gezocht worden.



Toetsingsvlakken ILS 24



Het plangebied Oudeland is gedeeltelijk gelegen binnen de vlakken waarvoor een toetsingshoogte geldt. Het betreft de vlakken waarvoor een toetsingshoogte geldt van respectievelijk 15,17 m boven NAP en 10 m boven NAP.

De hoogte van het peil na realisatie van het plangebied is ter plaatse van de Marconisingel en ten noorden hiervan 2,10 m onder NAP. Ten zuiden van de Marconisingel ligt het peil na realisatie op 4,75 m onder NAP.

Ter plaatse van het vlak waar een toetsingshoogte geldt van 15,17 m NAP is de toegestane bouwhoogte maximaal 18 m ten opzichte van het peil. Gezien ter plaatse de peilhoogte -4,75 is blijft deze maximale bouwhoogte onder de toetsingsafstand (13,25 boven NAP). Voor een gedeelte van dit toetsingsvlak geldt een peilhoogte van -2,10 NAP. Ter plaatse is een maximale bouwhoogte van 12 m toegestaan waarmee ook hier de toetsingshoogte niet wordt bereikt.

Voor het vlak waar een hoogte van 10 m geldt is de maximale bouwhoogte eveneens 12 m ten opzichte van het peil. Ten zuiden van de Marconisingel ligt de maximale bouwhoogte ruim onder de toetsingshoogte (7,25 m NAP). Ten noorden van deze singel ligt de maximale bouwhoogte net onder de toetsingshoogte (9,9 m NAP).

In de regels van voorliggend plan is opgenomen (onder meer in verband met bouwwerken geen gebouwen zijnde) dat niet hoger mag worden gebouwd dan aangegeven in de toetsingsvlakken zoals opgenomen in de geometrische plaatsbepaling (Verbeelding). Na advies ingewonnen te hebben bij de Luchtverkeersleiding Nederland zijn burgemeester en wethouders bevoegd een bouwhoogte boven de toetsingsvlakken toe te staan, voor zover mogelijk wordt gemaakt in voorliggend plan.

Advisering

Ten aanzien van de beoordeling van bouwplannen en de invloed daarvan en de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en landingshulpmiddelen kan advies worden ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL).

Vliegveiligheid in verband met vogels

In het voorliggende bestemmingsplan is de aanleg van een tweetal nieuwe wateren voorzien. Een waterpartij is gesitueerd langs de rand van het plangebied, het zogenoemde Randwater. De andere waterpartij ligt centraal in het plangebied Centrale Plas. De totale oppervlakte van de aan

te leggen wateren bedraagt ongeveer 8 hectare. Deze wateren liggen tussen 1,3 en 3,4 kilometer afstand van de landings- en opstijgbanen van Rotterdam The Hague Airport. Aangezien de aanleg van deze wateren van invloed kan zijn op de aanwezige vogelsoorten is een beoordeling vanuit de vliegveiligheid van de luchthaven van belang. Realisatie van de waterpartijen vloeit uit de in het plan te realiseren bergingscapaciteit voor oppervlaktewater.

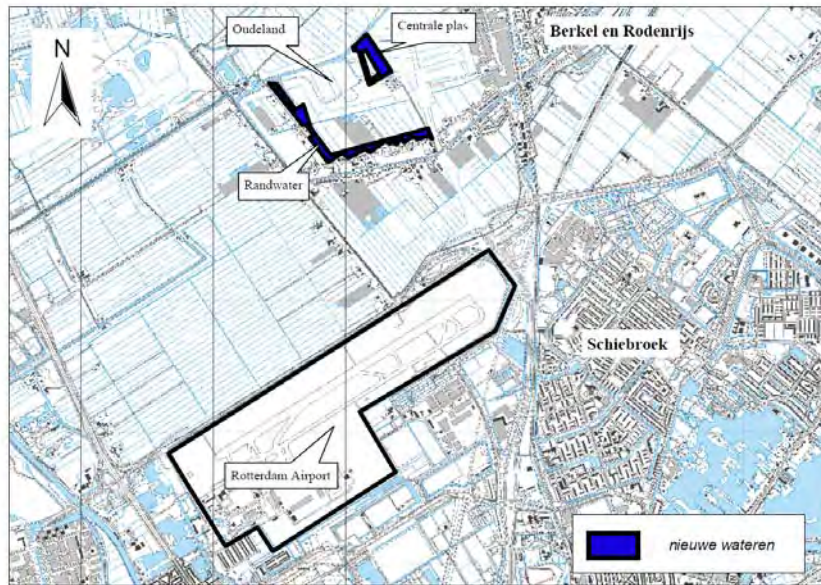
Vanwege nieuwe bepalingen in de Wet Luchtvaart uit 2002 worden momenteel voor vliegvelden zogenaamde 'Luchthaven indelingsbesluiten' (hierna LIB) voorbereid. Deze besluiten zijn bedoeld als instrument om rond luchthavens een zo groot mogelijke veiligheid te waarborgen en tot beheersing van belasting van het milieu door luchtvaartverkeer te komen.

Het LIB voor luchthaven Schiphol is inmiddels gereed en verwacht mag worden dat andere LIB's naar voorbeeld van dit besluit uitgewerkt zullen worden. Omdat vogels in aanvaring kunnen komen met vliegtuigen en daarmee een risico zijn voor de veiligheid van het luchtverkeer is vastgesteld dat in een zone van 6 kilometer rond het banenstelsel van een luchthaven geen nieuwe moeras- en watergebieden groter dan 3 hectare mogen worden aangelegd omdat deze een belangrijke, en voor het luchtverkeer mogelijk bedreigende, aanzuigende werking kunnen hebben op vogels.

Alleen na verkregen toestemming van de ministeries van Verkeer en Waterstaat (V & W) en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) kan van genoemd verbod worden afgeweken. Aan deze instemming dient een 'fauna effectenonderzoek' ten grondslag te liggen waarin effecten nader worden beschreven en beoordeeld. In het onderhavige plan is op de mogelijke vaststelling van deze regeling geanticipeerd door de effecten van het water op voorhand te onderzoeken.

Om te kunnen beoordelen of er effecten te verwachten zijn als gevolg van de aanleg van de wateren is een vogeffectstudie verricht (Vogeffectenstudie nieuwe wateren bedrijventerrein Oudeland, Conceptrapportage, Van der Goes en Groot, Conceptrapportage 10 juni 2010). In deze studie is het huidige landgebruik rond de luchthaven en de daarop voorkomende vogelsoorten die relevant zijn in het kader van vliegveiligheid in kaart gebracht. Vervolgens is de toekomstige inrichting van het plangebied en de daaruit voortvloeiende verandering in de vogelbevolking en vogelbewegingen geanalyseerd waarbij een inschatting is gemaakt naar de gevolgen voor vliegveiligheid en aanbevelingen worden gedaan om deze niet in gevaar te brengen.

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van voor vliegverkeer relevante (bewegingen van) vogelconcentraties in de huidige situatie, het voorspellen van ontwikkelingen daaromtrent bij aanleg van nieuwe wateren en het maken van een analyse omtrent vliegveiligheid in de toekomst.



Ligging van de nieuw aan te leggen waterpartijen (donkerblauw); de Centrale plas en het Randwater in plangebied 'Oudeland'. Tevens is de ligging aangegeven van Rotterdam The Hague Airport.

De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

- De in aanleg zijnde nieuwe waterpartijen herbergen op dit moment weinig (broedende) vogels.
- In de omgeving van de luchthaven verbleven eind april 2010 enkele honderden broedende en overzomerende ganzen en Aalscholvers. De belangrijkste concentraties bevonden zich in- en rond de Akerdijkse plassen en achter de Boterdorpsche polder.
- In de aan te leggen Centrale plas wordt op termijn de vestiging van broedende ganzen, zwanen, eenden, Meerkoeten en mogelijk Aalscholvers verwacht. Het Randwater is vanwege het ontwerp vrijwel ongeschikt voor broedende watervogels.
- De Centrale plas kan doortrekkende en overwinterende groepen eenden, Meerkoeten, steltlopers en meeuwen aantrekken. Het gebied kan gebruikt worden door Aalscholvers. Het Randwater is niet van groot belang voor doortrekkende- en overwinterende vogels.
- Belangrijkste risico's met vogels voor het vliegverkeer betreffen momenteel groepen overzomerende ganzen, verre voedselvuchten van Aalscholvers en laagvliegende meeuwen in de vliegbanen.
- Er worden geen negatieve veranderingen van verre voedselvuchten van Aalscholvers en slaaptrek van meeuwen naar de Zevenhuizer plas voorzien door de aanleg van de nieuwe waterpartijen van Oudeland.
- Er dient, liefst op een groter gebied gerichte, regulering van aantallen broedende ganzen plaats te vinden, waarbij ook de nieuw aan te leggen waterpartijen worden betrokken. Op die manier zal geen extra risico voor de veiligheid van het vliegverkeer optreden door ganzen.
- Door het (laten) groeien van wilgen(struweel) en het inrichten van de Centrale plas voor waterrecreatie kan deze plas verdergaand ongeschikt worden gemaakt voor concentraties verblijvende vogels.
- Gezien bovenstaande punten worden geen extra risico's voorzien voor het vliegverkeer rond luchthaven door de aanleg van de nieuwe wateren, mits wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden en aanbevelingen.

Bij de inrichting zoals opgenomen in het inrichtingsplan zal worden voldaan aan de in het onderzoek genoemde aanbeveling. De uitvoering van het inrichtingsplan is gewaarborgd in het exploitatieplan. Het inrichtingsplan voorziet overigens ook in aanpassing van de buitenruimte ten behoeve van de steenuil.

6.6.4 Conclusie

Er zijn geen milieuaspecten, bedrijven of overige belemmeringen die de planrealisatie belemmeren.

7. WATER

7.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan: "Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden."

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor Nederland houdt dit een indeling in naar de stroomgebieden van de Rijn, de Maas, de Schelde en de Eems. Binnen negen jaar na het inwerkingtreden van de richtlijn moet voor ieder internationaal stroomgebied een beheersplan zijn opgesteld.

7.1.2 Rijksbeleid

Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid Holland is het waterbeleid van de provincie vastgelegd. De watersystemen in stedelijke gebieden zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

7.1.4 Beleid waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het hoogheemraadschap van Delfland. In het beheersgebied van dit hoogheemraadschap speelt een aantal vraagstukken omtrent waterhuishouding. Zo is er een groot aantal veendijken die, nadat in het recente verleden scheurvorming is opgetreden, nadere aandacht behoeven. Ook is er in sommige gebieden een tekort aan waterberging (in en rondom Berkel en Rodenrijs een tekort van 75 tot 150 m³/ha). Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de aanpak van de verschillende problemen. Het beleid van het hoogheemraadschap is beschreven in het Waterbeheerplan 2006-2009, waarin de volgende doelen worden gesteld:

- zorg voor veilige dijken;
- voorkomen van wateroverlast;
- tegengaan van watertekorten, verdroging en verzilting;
- verbeteren van de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater.

Deze doelen zijn door het hoogheemraadschap vertaald in de keur en de hieronder liggende beleidsstukken, waaronder de 'Beleidsregel veendijken'⁹. Dit laatstgenoemde document geeft regels omtrent vergunningaanvragen voor activiteiten die plaatsvinden op of in de nabijheid van veendijken. De deels binnen het plangebied gelegen Bovenkade (Nobelsingel) is aangemerkt als 'veendijk'. Een veendijk is droogtegevoelig en behoeft derhalve nadere bescherming. De beleidsregel stelt dat in beginsel geen vergunning wordt verleend. De belangen van de waterkering zijn in dit bestemmingsplan veiliggesteld middels een dubbelbestemming.

7.2 Convenanten

Om de Europese, Rijks- en Provinciale doelstelling te kunnen realiseren is een intensieve samenwerking tussen de diverse betrokken overheden noodzakelijk. Om deze samenwerking gestalte kunnen geven zijn de navolgende convenanten van belang:

7.2.1 Nationaal Bestuursakkoord Water

Op 2 juli 2003 is door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) getekend.

Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems (in lijn met het Tienjaren scenario (te vies) en ecologie (ecologisch te arm water).

7.2.2 Waterplan Berkel en Rodenrijs

In november 2006 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs, in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland, het Waterplan Berkel en Rodenrijs vastgesteld. Dit waterplan beoogt een overzicht te geven van de gezamenlijke inspanningen en beoogt richting te geven aan samenhang en samenwerking om in 2015 te kunnen voldoen aan het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Onder het motto 'Vertrouwd met water' geeft de gemeente haar visie op vier waterthema's:

- waterstructuur: integreren van de wateropgave in ruimtelijke ontwikkelingen, zodanig dat een overzichtelijk en logisch watersysteem ontstaat, en zodat hevige neerslag niet leidt tot wateroverlast.

⁹ vastgesteld op 11 december 2007

- waterkwaliteit: terugbrengen tot een minimum van de emissie uit de afvalwaterketen, zodat het water geschikt is voor natuurontwikkeling en recreatie.
- watercommunicatie: participatie van inwoners in het Berkelse waterbeheer.
- waterorganisatie: goed organiseren van taken en bevoegdheden in het waterbeheer.

Ook omschrijft het waterplan een aantal actiepunten om de realisatie van het bovenstaande te bewerkstelligen.

7.3 Waterstaatkundige inrichting van het plangebied

Het Bedrijvenpark Oudeland bestaat uit twee landschappelijke eenheden; een hoger gelegen kleiplateau (maaiveldhoogte -2,00 tot circa -2,50 meter NAP) en een lager gelegen polder (maaiveldhoogte -5,00 tot circa -5,50 meter NAP). Rondom het plangebied loopt de boezemvaart (de Bovenvaart). De kaden bij deze vaart zijn aangemerkt als veenkaden en hebben nog altijd een waterkerende functie.

Oudeland maakt deel uit van het watersysteem Westpolder/Bolwerk. Voor dit systeem wordt gestreefd naar een "integraal waterbeheer". Dit betekent dat het systeem zoveel mogelijk gesloten moet zijn. De inlaat van gebiedsvreemd water en de aflaat van overtollig water op de binnenboezem moet tot het minimum beperkt blijven en gebiedsvreemd water moet zo mogelijk in het gebied zelf gezuiverd worden.

Het hoger gelegen kleiplateau biedt door het ontbreken van kwel goede mogelijkheden schoon oppervlaktewater aan het systeem toe te voegen. Hier kan onder meer langs de rand met de Bovenvaart inzijging van regenwater plaatsvinden via infiltratiebermen. Door een gecombineerd pakket van maatregelen, waaronder rechtstreekse afvoer van schoon dakwater naar het open water, aanleg van voorbezinksloten, aanleg van bergingsvijvers langs de laag gelegen randen en aanleg van natuurvriendelijke oevers, is het mogelijk een geïntegreerd waterbeheersingssysteem te ontwerpen gericht op een goede oppervlaktewaterkwaliteit. Binnen het plangebied wordt langs de Bovenvaart, over de gehele lengte, een natuurvriendelijke oever aangelegd.

Intensivering en uitbreiding van de bebouwing op het bedrijventerrein kan een kwaliteitsimpuls voor het watersysteem beteken. Het oppervlak parkeren op maaiveld zal afnemen ten gunste van parkeren in bebouwde voorzieningen. Hierdoor neemt het oppervlak aan daken toe. Het hier opgevangen schone water wordt naar het oppervlaktewater geleid en komt ten gunste van de waterkwaliteit.

In het hoge deel wordt schoon water rechtstreeks en via inzijging en drains opgevangen in de geprojecteerde waterpartij achter het boerderijcluster. Deze speelt een belangrijke regulerende rol als buffer. Het hier opgevangen water kan naar de lager gelegen singels langs de rand met de Zuidersingel en de Molenweg worden geleid of naar de open watergangen die ten oosten van de N471 liggen en onderdeel vormen van het watersysteem van Westpolder/Bolwerk. Hier vandaan kan het uiteindelijk worden afgevoerd naar het boezemwater van de Bovenvaart.

In het lage deel wordt het schone dakwater opgevangen en via overrijdbare drains naar de watersingels langs de rand worden geleid. Het overige water wordt via het riool afgevoerd. Gezuiverd water uit de laag gelegen bergingsvijver wordt opgepompt en via een leiding langs de Bovenvaart aangevoerd naar de buffer achter de boerderijcluster. De lage bergingsvijver en de hoge buffer krijgen een overstort op de boezem.

Bij de verdere planvorming zal, in overleg met het Hoogheemraadschap, nog aandacht worden besteed aan het te voeren beheer van het waterhuishoudkundig systeem.

Laaggelegen veengebieden als het zuidelijke deel van Oudeland hebben, wanneer ze voor bebouwing benut worden, doorgaans een wateroppervlak nodig van ten minste 6% van het totale oppervlak. In het plangebied wordt circa 8 ha bestemd voor oppervlaktewater. Door het

hoogheemraadschap wordt voorts niet alleen uitgegaan van een oppervlakenorm, maar tevens van een waterbergingscapaciteit van ten minste 325 m³ per hectare. Deze norm wordt voldoende geacht om in perioden van extreme neerslag binnen het gebied over voldoende buffercapaciteit te beschikken.

In oktober 2006 is het nieuwe watersysteem voor onder meer Oudeland getoetst¹⁰ aan de normen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit betrof de hydraulische normen voor opstuwing, verval en stroomsnelheid in watergangen en kunstwerken en de bescherming tegen inundatie van stedelijk gebied bij een herhalingstijd van T=100 jaar. In september 2007 is dit rapport geactualiseerd en gecompliceerd¹¹. Uit dit rapport volgt dat twee watergangen niet voldoen aan de verhangnorm, maar dat dit geen negatieve invloed heeft op het hydraulisch functioneren van het watersysteem. Wel voldoen alle watergangen aan de norm voor de stroomsnelheid. Voor alle duikers is een adviesmaat gegeven, waarbij het watersysteem voldoet. Ook voldoen alle duikers aan de norm voor de stroomsnelheid.

Voor wat betreft de bergingsbalans wordt geconcludeerd dat een bergingstekort optreedt ten opzichte van de 325 m³/ha norm van Delfland. Dit bergingstekort wordt gecompenseerd door het overschot aan water op het lager gelegen peilvlak. Het totale gebied van het Bedrijvenpark Oudeland en het aangrenzende plangebied Westpolder / Bolwerk daarmee heeft een berging van 325 m³/ha.

In een T=100 afvoersituatie blijft een minimale drooglegging van circa 0,5 meter bestaan in het Vinex-gebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van het NBW voor inundatie in stedelijk gebied.

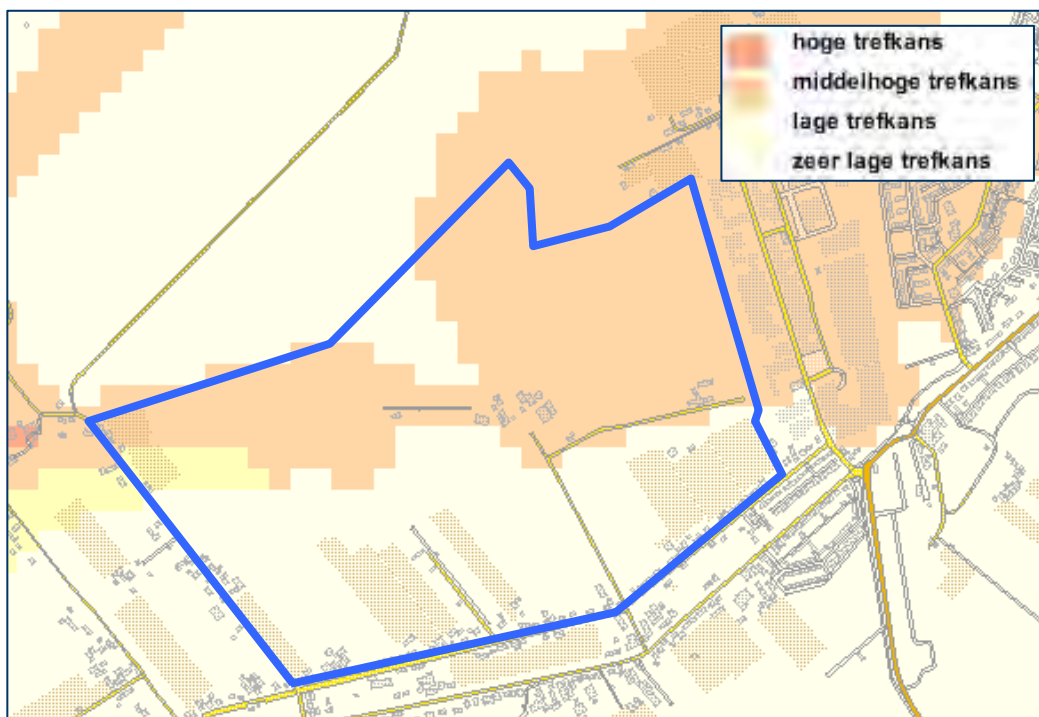
Door het lage maaiveldniveau in het bestaande stedelijk gebied is de kans op inundatie daar groter dan eenmaal in de 100 jaar. Ook voor de bestaande bebouwing in het zuidoosten van Bolwerk is er een verhoogd risico op inundatie. Deze knelpunten zouden binnen een te actualiseren gemeentelijk waterplan kunnen worden geanalyseerd en nader worden uitgewerkt.

7.4 Watertoets

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten reeds overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Daarnaast heeft, in het kader van de watertoets en het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap over het voorliggende bestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 12 van deze toelichting.

¹⁰ Tauw-rapport R001-4432683-NEE-mya-V03-NL, d.d. 2 oktober 2006

¹¹ Tauw-rapport R001-4436197BNR-nnc-V03-NL, d.d. 14 september 2007



Uitsnede kaart KICH

**Archeologische trefkans**

- Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- Kleine kans op archeologische sporen

Landschap lijn (waarde)

- Zeer hoge waarde
- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde

Landschap Vlak (waarde)

- Zeer hoge waarde
- Hoge waarde
- Redelijk hoge waarde
- Traditionele windmolen
- Molenbiotop

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Zuid-Holland

Gemeente Lansingerland

Toelichting bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" BP0087

15 februari 2011

7.5 Conclusie

Een groot aantal beleidsstukken doet uitspraken over de gewenste kwaliteit en de kwantiteit van het water binnen het plangebied. Tevens is, om de Europese, Rijks- en Provinciale doelstellingen te bereiken, een aantal samenwerkingsconvenanten van kracht. Binnen het plangebied is een aantal watergangen en oppervlaktewateren aanwezig en/of geprojecteerd. Deze zijn op de plankaart als zodanig bestemd. De bestaande waterkering heeft in het plan een dubbelbestemming. Op basis van laatste versie Waterplan voor de plangebieden bedrijventpark Oudeland en Westpolder/Bolwerk kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de inrichtingseisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

8. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

8.1 Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de verstoorder betaalt'. Verder is met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed dienen te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

8.2 Beoordeling plangebied

8.2.1 Archeologie

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van het Kennis Infrastructuur CultuurHistorie (KICH) geldt voor het hogere gedeelte van het plangebied, het kleiplateau, een middelhoge kans op het aantreffen van archeologische sporen. Voor het overige geldt een lage tot zeer lage trefkans. De provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart geeft hetzelfde beeld weer (zie afbeeldingen op naastgelegen pagina). De Laan van Koot is daarop tevens aangegeven als landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde.

De provincie Zuid-Holland geeft voor gebieden waarbinnen een (zeer) hoge verwachtingswaarde geldt, aan dat bij versturende plannen verkennend archeologisch onderzoek verplicht is.

Voortbordurend op de provinciale kaart is in augustus 2003 door de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld (RAAP, Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Berkel en Rodenrijs, rapport 914, Amsterdam, augustus 2003). Ook deze beleidsadvieskaart geeft hetzelfde beeld weer; een middelmatige tot hoge verwachting ter plaatse van het kleiplateau en een lage verwachting ter plaatse van het poldergebied. Momenteel wordt een nieuwe archeologische (verwachtings)waardenkaart opgesteld door de gemeente Lansingerland. Deze verwachtings- en beleidsadvieskaart is nog niet vastgesteld. Er zijn geen archeologische monumenten bekend.

Ter plaatse van gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting worden vondsten aan of dicht onder het oppervlak verwacht en deze gebieden zijn dus zeer kwetsbaar. Het advies is hier gericht op behoud van de archeologische waarden in huidige staat; ingrepen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk te worden vermeden. Indien behoud niet mogelijk is, wordt aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming in de desbetreffende delen een archeologisch vervolgonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek - karterende fase) uit te laten voeren. Concreet betekent dit dat gestreefd dient te worden naar extensief grondgebruik en dat bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (30 à 40 cm - mv) moeten worden voorkomen.

Voor de 1e fase is het plan in uitvoering. Voor de 2e fase is veldwerk gedaan in de vorm van een groot aantal boringen. De rapportage van het onderzoek is neergelegd in het rapport "Archeologisch onderzoek Polder Oudeland, gemeente Lansingerland Inventariserend veldonderzoek dmv boringen, Grontmij archeologische rapporten 782, Projectnummer 251272 d.d. 18 september 2009.

Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijk, het midden en oostelijk deel van het onderzoeksgebied kreekafzettingen bevinden met aangrenzend daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld.

Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

Het rapport is toegezonden aan de provinciaal archeoloog.

Nu geen sprake is van archeologische waarde behoeft ook geen bijzonder juridische regeling gericht op bescherming van (potentiële) archeologische waarden te worden opgenomen in het plan.

8.2.2 Monumenten

Binnen het plangebied is één monument aanwezig. Het betreft een gemeentelijk monument: de boerderij aan de Laan van Koot. Het bestaande monument geniet een hoge mate van bescherming middels de monumentenverordening, welke - juridisch-planologisch gezien - boven het bestemmingsplan staat.

Binnen dit bestemmingsplan is voor de monumentale bebouwing een "specifieke bouwaanduiding - monument" opgenomen, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige waarden.

9. ECOLOGIE

9.1 Kader

9.1.1 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet (2002) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de goedkeuring van een bestemmingsplan dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

9.1.2 Natuurbeschermingswet

Bescherming van (natuur)gebieden vindt plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Deze Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000 (dit betreft alle gebieden die beschermd worden conform de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd, dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen.

9.2 Onderzoek

9.2.1 Beschermde flora en fauna

Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied.



Uitsnede kaartendatabase beschermde natuurgebieden ministerie van LNV

Door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot is in 2009 een "geactualiseerd onderzoek gedaan naar de rugstreeppad, broedvogels en vleermuizen" in de "Noordpolder" en "Oudeland" te Berkel en Rodenrijs. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in hoofdstuk 3 van het gelijknamige rapport.

- Rugstreeppad

Er zijn geen waarnemingen gedaan van de rugstreeppad in Oudeland. Het merendeel van deze polder is al bouwklaar gemaakt en vergraven. In het gebied zijn her en der hopen zand en klei aanwezig. De oevers van de sloten zijn over het algemeen steil, dit is ongunstig voor de rugstreeppad.

- Vleermuizen

Er zijn geen waarnemingen gedaan van vleermuizen in Oudeland. Intensief is gepost bij de "Hoeve Oldenbarnevelt", maar ook werden geen waarnemingen gedaan. In 2003 werden ook geen verblijvende vleermuizen aangetroffen in deze boerderij.

- Broedvogels

In Oudeland zijn geen jaarrond beschermde nesten of hollen van broedvogels aangetroffen. Met name rond de "Hoeve Oldenbarneveldt" is extra aandacht besteed aan deze soortgroep. Aanvullend onderzoek in 2010 laat zien dat er een verblijfplaats van steenuilen in het plangebied aanwezig is.

De steenuil valt onder de jaarrond beschermde vogels: "Verschillende soorten vogels die jaarrond van hun nest gebruik maken of zeer honkvaste vogels die voor hun broedplaats afhankelijk zijn van bebouwing of bepaald biotoop of die niet of nauwelijks in staat zijn zelf een nieuw nest te maken worden onderverdeeld in categorie 1 t/m 4 en zijn jaarrond beschermd." De steenuil is daarbij geplaatst onder categorie 1 omdat hij na de broedtijd zijn nest blijft gebruiken als rust- en verblijfplaats.

Bij ruimtelijke ingrepen dient beoordeeld te worden in welke mate er sprake is van negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op aanwezige soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin dit wordt ondernomen. Zijn er negatieve effecten op soorten van het zware of minder zware beschermingsregime, dan dient een "Aanvraag ontheffing, ingevolge Flora- en faunawet artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c" te worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV.

Om te beoordelen in welke mate sprake is van negatieve effecten is nader onderzoek gedaan.

9.2.2 Onderzoek steenuil

In 2010 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de verblijfplaats van steenuilen in het plangebied (Steenuilen in plangebied Oudeland, Onderzoek naar verblijfplaats steenuil in het kader van de Flora- en faunawet, Van de Goes en Groot, 2010).

In dit onderzoek worden onderstaande conclusies getrokken:

- Het is gebleken dat in het plangebied Oudeland een steenuil verblijft op de Hoeve Oldebarneveldt in het midden van het gebied.
- De steenuilen vinden op het erf rond de boerderij ideaal leefgebied, het omliggende agrarische gebied met nauwelijks dekking, beschutting en uitkijkposten wordt ingeschat als slecht geschikt.
- Omdat rond deze boerderij en erf bedrijventerrein is gepland dat als leefgebied ongeschikt is, worden negatieve effecten verwacht voor de steenuil.
- Teneinde negatieve gevolgen te verzachten dient een minimale afstand van 200 meter te worden gerealiseerd tussen te realiseren bebouwing en het middelpunt van het boerenerf. Er blijft dan een territorium over van ruim 12 ha.
- Als inrichtingsmaatregelen worden genomen zodanig dat tussen bedrijventerrein en boerenerf een zone ontstaat met verbeterd leefgebied voor de Steenuil, kan de afstand tot bebouwing worden verlaagd tot 150 meter. Dit nieuwe inrichtingsgebied hoeft niet noodzakelijkerwijs cirkelvormig het gehele boerenerf te omvatten maar zou ook op

alternatieve wijze met corridors en ecologische versterking elders gerealiseerd kunnen worden, hetgeen momenteel wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan.

- Het is van het grootste belang dat compensatie en de eventuele inrichting van een bufferzone voorafgaan aan het inrichten van het bedrijventerrein.

9.2.3 Inrichtingsplan Steenuil

Ten behoeve van het beschermen van het leefgebied van de Steenuil is een inrichtingsplan opgesteld (Inrichtingsplan Steenuil Oudeland, Maatregelen voor behoud Steenuil nabij bedrijventerrein Oudeland te Berkel en Rodenrijs, Van de Goes en Groot, 14-9-2010).

Belangrijkste conclusies uit dit inrichtingsplan zijn:

- In het plangebied Oudeland bij Berkel en Rodenrijs broedt een paar Steenuilen.
- De Steenuilen in het plangebied worden vooral bedreigd door biotoopverlies, de huidige grootte van hun leefgebied wordt ingeschat als minimaal. Andere, minder belangrijke, bedreigingen betreffen lichthinder, lawaai en verkeer.
- Behoud van areaal en kwaliteit van het huidige leefgebied op- en rond het boerenerf is essentieel voor het overleven van de uilen.
- Langs de waterbergingsplas van plangebied Oudeland worden voor uilen geschikte Walnootbomen en (knot)wilgen geplant om een strook grond op termijn als geleidende corridor naar het Bergboezemgebied geschikt te maken.
- Als de inrichtingsplannen dit toelaten, zou in het Bergboezemgebied aansluitend, bijvoorbeeld door aanplant van knotwilgen en het slaan van uitkijpaaltjes, extra geschikt foerageergebied voor uilen kunnen worden gecreëerd. Er moet op gelet worden dat hier geen hoge bomen komen, ook voor behoud van weidevogels.
- Het verongelukken van uilen moet worden voorkomen, bijvoorbeeld door afscherming van wegen.

Door Van der Goes en Groot is een definitief inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in wering van broedvogels en een inrichting van de buitenruimte ten behoeve van de Steenuil. Inrichting overeenkomstig het inrichtingsplan is gewaarborgd in de exploitatie.

9.3 Conclusie

Mede op basis van het geactualiseerd onderzoek als genoemd onder 9.2.1 kan worden geconcludeerd dat er voor de polder Oudeland (met uitzondering van de Steenuil) geen bijzondere aspecten zijn die leiden tot andere conclusies dan hetgeen in het voorgaande onderzoek, verricht bij gelegenheid van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan "Oudeland" zijn getrokken en die destijds hebben geleid tot het verlenen van een ontheffing op grond van de Flora en faunawet. In verband met het verlopen van de 5-jaars termijn sindsdien is aan het ministerie van LNV verzocht de verleende ontheffing te verlengen (voor zover voor deze soorten nog ontheffing noodzakelijk is). De (verlenging van de) ontheffing is verleend door het ministerie (zie bijlage Ontheffing flora en fauna, ministerie van LNV).

Hiernaast is ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd met betrekking tot het leefgebied van de steenuil het genoemde inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag. In haar besluit van 3 december 2010 heeft het ministerie van LNV (EZLI) aangegeven dat voor de steenuil geen ontheffing noodzakelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (zie bijlage Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil). Door het uitvoeren van in deze bijlage genoemde maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt dan niet in het geding en een ontheffing is dan niet nodig.

10. JURIDISCHE VERANTWOORDING

10.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is vervat in een geometrische plaatsbepaling (de voormalige plankaart) en in regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beide onderdelen.

10.2 Geometrische plaatsbepaling

Bij de inwerkingtreding van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) zijn nieuwe eisen geformuleerd ten aanzien van de wijze van opmaak van bestemmingsplannen. Daarbij is ingestoken op een digitale presentatie. De "oude" gedrukte plankaart als "toetsingskaart" is daarbij komen te vervallen en wordt vervangen door een digitale kaart de geometrische plaatsbepalingen. Bij de opzet is uitgegaan van een recente ondergrond van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). De digitale en de analoge presentatie van de kaart wordt voortaan in de terminologie van de Wro de "verbeelding" genoemd. De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de kaart, kent een schaal van 1 : 2.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt.

De geometrische plaatsbepaling zal via de gemeentelijk website en RO-online door een ieder te raadplegen zijn.

Via kleuren en coderingen worden op de verbeelding (hierna: kaart genoemd) de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Daarnaast bevat de kaart aanduidingen die enerzijds betrekking hebben op de bestemmingen en anderzijds om de bouwtechnische onderdelen van het plan. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de eisen die gelden ingevolge de "Regeling standaard ruimtelijke ordening" (Rsro), waarvan onderdeel uitmakende de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening" (IMRO 2008).

10.3 Algemene aspecten

10.3.1 Milieuplanologische aspecten

In het plan is ten aanzien van de regeling van de milieuplanologische aspecten gebruik gemaakt van de zogenoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten" die is opgenomen in de bijlage bij de regels.

De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft slechts inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard BedrijfsIndeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden.

Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen diverse productie- en handelsbedrijven en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen naast woningen en scholen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Ten aanzien van de milieuplanologische hinder kan overlast van bedrijven/bedrijfsactiviteiten kan worden voorkomen of beperkt door:

- het aanhouden van voldoende afstand tussen bron en milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- het beperken van de aard en omvang van (potentieel) milieuverstorende activiteiten;
- het stellen van voorwaarden aan (potentieel) milieuverstorende activiteiten.

De eerste twee aspecten zijn (direct) ruimtelijk relevant en verdienen daarom een regeling in het bestemmingsplan. Het laatste aspect dient in hoofdzaak te worden geregeld in de (sectorale) milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer.

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van een interne zonering waarbij de aangrenzende woongebieden het referentiegebied vormen.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bevat een aantal met name genoemde bedrijven, gerubriceerd volgens de SBI-codes (Standaard BedrijfsIndeling). Vervolgens is per bedrijf aangegeven welke milieucategorie voor die bedrijven/bedrijfsactiviteiten dient te worden aangehouden. De indeling in meerdere categorieën gebaseerd op enerzijds de bij die bedrijven gemiddeld te verwachten emissies, zoals geluid, gevaar, stof, trillingen en dergelijke en anderzijds een aantal ander factoren (visueel). In de bijlage is een bij de Staat van bedrijfsactiviteiten een toelichting gevoegd die nader ingaat op de werking van deze staat.

Voor zover bedrijven niet met name worden genoemd, dient te worden nagegaan of de bedrijven naar de aard (wat betreft milieuplanologische hinder) gelijk te stellen zijn met de in de onderscheiden categorieën genoemde bedrijven. Daarnaast is een mogelijkheid om af te wijken opgenomen voor bedrijven uit één hogere categorie; aan deze afwijking kan medewerking worden verleend, indien in voldoende mate vaststaat dat de milieueffecten van een dergelijke vestiging, al dan niet door de productie of door te nemen maatregelen aan de bron, geen negatieve effecten hebben op het aangewezen referentiegebied met milieugevoelige functies (wonen). Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de planologische regeling los staat van de bepalingen uit de sectorale milieuwetgeving, zoals de Wet milieubeheer. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zullen de bedrijven voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten, ook de nodige milieuvergunningen nodig hebben voordat met de bedrijfsactiviteiten kan worden gestart.

Voor de bestemming is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen waarbij de opslag van gevaarlijke goederen als bedoeld in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI) afhankelijk is gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Hierdoor kunnen de veiligheidsaspecten op het bedrijventerrein worden gemonitord.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is hoofdzakelijk bedoeld voor een milieuplanologische toets van de binnen het bedrijventerrein te vestigen bedrijven. In het voorliggende bestemmingsplan is deze staat mede gebruikt voor een bestemmingstoets. Bedrijven/bedrijfs categorieën die niet of niet zonder meer wenselijk zijn op het bedrijventerrein zijn doorgehaald in de staat van bedrijfsactiviteiten en kunnen uitsluitend worden toegestaan na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Daarbij zal, in het kader van de belangenafweging, worden gezien of een dergelijke vestiging in de context van de bedoelingen van het bedrijventerrein gewenst is.

10.3.2 Detailhandelsaspecten

Aard van de goederen

Binnen het plan is rekening gehouden met de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandelsbedrijven. Het betreft hier in eerste instantie detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen die, mede door hun aard (de verhandelde goederen) dan wel vanwege de benodigde bedrijfsploeroppervlakte, de verkeersaantrekkende werking, minder geschikt zijn voor de meer

traditionele winkelcentra en wel kunnen worden gesitueerd op een bedrijventerrein. Voor een aantal detailhandelsbedrijven is een directe vestigingsmogelijkheid binnen het plangebied opgenomen. Het betreft hier onder meer detailhandel in zogenoemde ABC goederen (auto's, boten en caravans) alsmede detailhandel in de vorm van een bouwmarkt en een tuincentrum. Tevens is de mogelijkheid geopend voor vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen, in de zone direct grenzend aan de Oudelandselaan. In deze zone is voorts de vestiging van bedrijven mogelijk waar de aflevering van door consumenten bestelde producten worden geassembleerd en/of geproduceerd.

Binnen alle toegelaten bedrijven is overigens detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt toegestaan indien dit een ondergeschikt en geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt; voor deze detailhandelsactiviteit is de vloeroppervlakte overigens beperkt gehouden.

Daarnaast is de mogelijkheid geopend om, na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking, medewerking te verlenen voor de vestiging van een aantal andere (grootschalige) detailhandelsbedrijven. Het betreft hier in eerste instantie detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen die, mede door hun aard (de verhandelde goederen) dan wel vanwege de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte, de verkeersaantrekkende werking, minder geschikt zijn voor de meer traditionele winkelcentra en wel kunnen worden gesitueerd op een bedrijventerrein. De regeling voorziet onder meer in de vestiging van een detailhandelsbedrijf in meubelen, eventueel in combinatie met woninginrichtingartikelen. De regeling voorziet niet in (grootschalige) detailhandelsbedrijven in de food-sector, dagelijkse goederen (non-food) of daarmee naar de aard gelijk te stellen goederen.

Situeringsvoorwaarden

Voor de vestiging van (grootschalige) detailhandelsbedrijven als hierboven genoemd wordt in eerste instantie uitgegaan van een zone met een breedte van 400 meter ter weerszijde van de N471.

In de zone langs de Oudelandselaan is de vestiging van een bedrijfslocatie zoals PC-configuraties op bestelling mogelijk, waarbij het maximum oppervlak voor de publieksruimten (afhaalbalie, showroom en servicecentrum) 350 m² bedraagt. Concreet wordt hier de vestiging van Informatique mogelijk gemaakt.

10.3.3 Kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren

Binnen de bedrijfsbestemmingen is de bouw van bedrijfsgebonden kantoren mogelijk. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van een maximum aantal m² kantooroppervlak per bedrijfsperceel gekoppeld aan een percentage van de bedrijfsvloeroppervlakte. Van deze primaire norm zijn onder voorwaarden afwijkingen mogelijk. De regeling sluit aan bij het provinciale beleid met betrekking tot bedrijfsgebonden kantoren.

Zelfstandige, niet bedrijfsgebonden, kantoren

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van zelfstandige niet bedrijfsgebonden kantoren ter plaatse van de centraal gelegen deelgebieden "het Erf" en "de Boerderij". Deze deelgebieden liggen binnen de invloedssfeer van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) van het Zuidvleugelnet.

Aangezien het bedrijvenpark met name is bedoeld als een "modern, gemengd bedrijventerrein"

geldt voor de overige delen van de bedrijvenpark dat slechts in beperkte mate zelfstandige kantoren mogelijk zijn. Daarbij zijn nadere bepalingen opgenomen ten aanzien van de aard en oppervlakte van deze kantoren.

Hierbij zijn niet bedrijfsgebonden kantoren mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van 6000 m² binnen de bestemming Bedrijf (het Erf) en 1000m² per vestiging binnen de bestemming Bedrijf – Waarde cultuurhistorie (de Boerderij). Hiernaast zijn binnen de beide bestemmingen kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en functiegebonden kantoren, zoals luchthavengebonden kantoren, mogelijk.

Situeringvoorwaarden

Voor de situering van niet-bedrijfsgebonden kantoren wordt in eerste instantie uitgegaan van een vestiging in de zone rond het Boerderijcluster. Bij de hierboven bedoelde afwijking voor de vestiging van niet bedrijfsgebonden kantoren op bedrijfspercelen binnen de beschikbare mogelijkheden voor bedrijfsgebonden kantoren blijft de voorwaarde dat deze worden gesitueerd op die locaties dat een bijdrage wordt geleverd aan de (steden)bouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein.

10.3.4 Horecavestigingen

Binnen het plangebied is, op het eiland in de centrale waterpartij, de mogelijkheid geopend voor de vestiging van een horecabedrijf. Aan de Oudelandselaan is eveneens een horecavestiging mogelijk van circa 600 m². Daarnaast is op de percelen in de directe omgeving van voormalige boerderij, na een afwijking van het college van burgemeester en wethouders, de mogelijkheid gegeven om extra horeca te realiseren. Voor deze mogelijkheid is de bedrijfsvloeroppervlakte beperkt tot 2.000 m².

Uitgangspunt is dat door een dergelijke vestiging een bijdrage kan worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

10.3.5 Recreatie-inrichtingen

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opengelaten om, na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking recreatiebedrijven toe te staan. Gedacht hierbij kan worden aan bedrijven die zich richten op de sportieve recreatie, zoals fitnessbedrijven. Binnen de regels is de bedrijfsvloeroppervlakte voor dit soort inrichtingen beperkt tot 1.000 m² voor het gehele plangebied.

10.3.6 Parkeervoorzieningen

In het plan wordt ervan uitgegaan dat alle parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op uit te geven percelen; in de openbare ruimten worden geen aanvullende parkeervoorzieningen gerealiseerd (met uitzondering van het horecapunt). Ten aanzien van de te realiseren parkeervoorzieningen is aansluiting gezocht bij de normen uit het ASVV II van het CROW. Bij de inrichting van percelen dient rekening te worden gehouden met de te realiseren parkeervoorzieningen, overigens in samenhang met de laad- en losvoorzieningen bij de bedrijven. Bij het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de positionering van bedrijfsgebouwen in relatie tot laad- en losfaciliteiten en parkeervoorzieningen. Ook bij laad- en losvoorzieningen is uitgangspunt dat de vrachtwagens bij laden en lossen geheel op uitgeefbaar gebied staan en geen belemmeringen met zich brengen ten aanzien van de verkeersbewegingen op de openbare gebieden.

10.3.7 Aanleg watergang en beschoeiing Zuidersingel en Molenweg

Algemeen

De watergang parallel aan de Zuidersingel en de Molenweg achter de woonpercelen wordt met bijbehorende oevers (inclusief beschoeiing en/of eventuele damwanden) aangelegd in het kader van de uitvoering van het bedrijventerrein. In de grondexploitatie Oudeland is met deze aanleg rekening gehouden. De beschoeiing wordt uitgevoerd in duurzaam, onderhoudsvriendelijk materiaal. Op enkele plekken van de zuidelijke oever ter hoogte van Fase 1 (het deel oostelijk van de N471) is, vanwege het ruimtebeslag en technische aspecten, een damwand geplaatst. In Fase 2 (westelijk van de N471) zijn geen damwanden voorzien.

Oever aan de zijde van het bedrijventerrein Oudeland

Het dagelijks beheer en onderhoud van het talud aan de zijde van het bedrijvenpark zal worden uitgevoerd door de stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO). Het benodigde budget voor dit onderhoud (voornamelijk maaien) zal door de afdeling Beheer en Onderhoud jaarlijks aan de stichting PMBO worden overgedragen.

De beschoeiing aan de zijde van het bedrijvenpark wordt één jaar na aanleg overgedragen aan Beheer en Onderhoud en blijft ook in beheer bij de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Lansingerland. Dat wil zeggen dat het lange termijn onderhoud en eventueel noodzakelijke tussentijdse reparaties aan de geplaatste (onderhoudsvrije) beschoeiing onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Lansingerland (afdeling Beheer en Onderhoud) blijven vallen.

Beheer watergang

Het beheer en onderhoud van de watergang valt onder verantwoordelijkheid van de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Lansingerland. Dat wil zeggen het zuiveren van de sloot van planten, kroos, riet en drijvend vuil, het onderhoud van de doorstroombaarheid van duikers, onderhoud van de duikers en baggerwerkzaamheden (één keer per acht jaar).

De beheer- en onderhoudskosten van de watergang komen voor rekening van de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Lansingerland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang zullen in het plan Oudeland plaatsen worden gerealiseerd voor de tewaterlating van het benodigde onderhoudsmateriaal (boten). Deze plaatsen zullen in het bestaande groen worden aangelegd aan de zijde van het bedrijventerrein Oudeland.

Beheer oever aan zijde Zuidersingel/Molenweg

De oever aan de zijde van de Zuidersingel en de Molenweg ligt voor het grootste gedeelte achter de bestaande woningen en bebouwing. Op sommige percelen is geen bebouwing aanwezig. Op deze nog onbebouwde percelen maakt het bestemmingsplan het mogelijk (woon)bebouwing te realiseren. Dit onderscheid tussen bestaande, bebouwde percelen en nog nieuw uit te geven percelen is ook van invloed op de wijze waarop de oeverzone wordt uitgegeven:

- a. Nog te bebouwen vrije kavels met nieuwe eigenaren:
Voor de nog te bebouwen vrije kavels zal de grond worden verkocht tot aan de watergang, dus inclusief het talud en de beschoeiing (die door het project Oudeland is aangelegd). Het beheer van deze percelen (incl. talud en beschoeiing) komt daarmee in handen van de nieuwe eigenaren.
- b. Huidige eigenaren:
Voor de huidige eigenaren aan de Zuidersingel en Molenweg gelden andere regels. Het gaat hier om ongeveer 80 particuliere percelen. Het beheer en onderhoud van de taluds en

de beschoeiing aan de zijde van de Zuidersingel en de Molenweg is gelet op de moeilijke bereikbaarheid van deze perceeltjes van gemeentewege niet uitvoerbaar. Een overdracht van deze perceeltjes aan de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de huidige eigenaren is de meest praktische oplossing.

De strook tussen de huidige eigendommen van deze eigenaren en de nieuwe watergang (dus de strook die bestaat uit het talud en de beschoeiing) zal voor een eveneens symbolisch bedrag worden aangeboden aan deze bestaande eigenaren, waarbij rekening wordt gehouden met de bijzondere situatie. Na overdracht is het beheer en onderhoud van het talud en de beschoeiing in handen van de huidige eigenaren. In de planologische regeling is rekening gehouden met de waterstaatkundige functie van deze gronden. De oeverzones maken deel uit van de watergang en zijn aangeduid als "oeverzone". Binnen de oeverzone dient het talud te worden gehandhaafd. Binnen de oeverzone mogen geen gebouwen, zoals tuinhuisjes gebouwd worden. Op de beschoeiing mag een afrastering van ten hoogste 1 meter geplaatst worden. Indien een hogere afrastering dan 1 meter gewenst is, dient deze verder te worden teruggeplaatst op het perceel. Wel mag onder voorwaarden opgenomen in de regels, een vlonder worden gebouwd met de mogelijkheid de gronden te verlagen. Hiervoor is overigens wel een vergunning noodzakelijk (omgevingsvergunning voor het bouwen en voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt gelet op de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.

10.3.8 Flexibiliteit

De regels bevatten een groot aantal afwijkmogelijkheden. Hierdoor kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen en (gerechtvaardigde) wensen vanuit de bedrijven. De afwijkmogelijkheden bieden een middel voor een nadere belangenafweging; uitgangspunt is dat aan een afwijking medewerking zal/kan worden verleend indien de afwijking:

- een bijdrage levert aan de gewenste (steden)bouwkundige kwaliteit van het plangebied dan wel
- geen onevenredige afbreuk doet aan die (steden)bouwkundige kwaliteit.

Zo nodig kunnen aan een afwijking voorwaarden verbonden met het oog hierop.

10.4 De regels

10.4.1 Algemeen

De regels bevatten, samen met de kaart, het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk I Inleidende regels
- Hoofdstuk II Bestemmingsregels
- Hoofdstuk III Algemene regels
- Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

In de volgende gedeelten worden deze hoofdstukken, artikelsgewijs, kort toegelicht.

10.4.2 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen: 'Begrippen' en 'Wijze van meten'.

Begrippen

In de regels worden begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht om misverstanden over de uitleg van de begrippen te voorkomen of te beperken.

Wijze van meten

In lid 1 van dit artikel is aangegeven op welke wijze bepaalde eenheden, die betrekking hebben op maatvoering, dienen te worden berekend.

10.4.3 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Indeling van de bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de SVBP 2008 bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd en daarna de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen en/of de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen benoemd. Bij de opzet van de regels is gebruik gemaakt van het opnemen van "nadere bestemmingsregels" die een verdere invulling geven aan de opgenomen bestemmingen. Voor een deel zijn de nadere bestemmingsregels gekoppeld aan zogenoemde functieaanduidingen op de plankaart. Voor zover er sprake is van dubbelbestemmingen wordt in dit onderdeel hiervan gewag gemaakt.
- Bouwregels
In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Het eerste lid bevat in ieder geval regels over toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel tevens regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders

verleende afwijking mogen worden gebouwd; hierbij zijn zoveel mogelijk de beleidskaders aangegeven.

- **Gebruiksregels**
In de gebruiksregels wordt verwezen naar de “Algemene gebruiksregels” in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
In dit lid wordt het voor de bestemming geldende vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het stelsel is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.
Het lid is verdeeld in een aantal subleden:
 1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
 2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
 3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen vergunning is vereist.
 4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen over de effecten van een voorgenomen activiteit.
- **Wijzigingsregels**
In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk III van de regels is nog een artikel “Algemene wijzigingsregels” opgenomen.
- **Nadere eisen**
In het plan is de bevoegdheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders.

Ten aanzien van bovenstaande wordt volledigheidshalve opgemerkt dat niet alle onderdelen zijn opgenomen bij de bestemmingen.

Bestemmingsgewijs commentaar

Bedrijf

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de kavels die liggen rond het perceel van de voormalige boerderij van Koot. De centrale ligging van de terreinen leent zich voor een aantal bedrijfstypen die “ondersteunend” zijn aan de overige op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven.

Aard van de bedrijven

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen kan er in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook sprake zijn van een behoefte aan een nadere regeling ten aanzien van op een bedrijventerrein te vestigen functies. Het toelaten van deze functies kan dan geheel worden uitgesloten (een negatieve lijst) of zo nodig slechts worden toegelaten nadat een nadere belangenafweging heeft plaatsgevonden waarbij de bepaalde bedrijfscategorieën en/of bedrijfsactiviteiten alsnog, eventueel onder nader te stellen eisen of voorwaarden toegestaan kunnen worden. De bedrijven die rechtens niet kunnen worden toegestaan en waarvan vestiging slechts mogelijk is na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking zijn doorgehaald in de bijgaande Staat van bedrijfsactiviteiten.

Door de gehanteerde methodiek vormt de Staat van Bedrijfsactiviteiten, naast een puur milieuplanologische functie, ook een functie in het kader van de toelaatbaarheid van bedrijven.

Voor de bedrijven wordt ten aanzien van de milieuplanologische aspecten uitgegaan van "lichtere" bedrijfscategorieën, dit mede in verband met de ligging van de bestaande woning.

Daarnaast is binnen de bestemming de mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van een niet bedrijfsgebonden kantoren. Het betreft hier kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening die passen binnen het Zuidvleugeln netwerk. Hiernaast zijn kleinschalige kantoren toegestaan welke een dienstverlenende functie hebben die gericht is op het bedrijventerrein en een lokaal verzorgingsgebied hebben. Na toepassing van de afwijkingsbepalingen kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een recreatie-inrichting.

Inrichting en bebouwing

Voor de inrichting wordt uitgegaan van een "campusmodel" met een aantal vrij liggende gebouwen (objecten) met daaromheen groen- en parkeervoorzieningen. Bij de opzet van de regels is voor de gronden binnen deze bestemming uitgegaan van een bebouwingspercentage van 30 % van een bouwperceel.

Overig stedenbouwkundige aspecten

Voor de gebouwen wordt uitgegaan van een meerzijdige oriëntatie. Voor de bedrijven is een parkeernorm gehanteerd waarbij uitgangspunt is dat de bij het bedrijf behorende parkeervoorzieningen op het perceel worden gerealiseerd.

Bedrijf – gemaal

De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. De gebouwen dienen te worden opgericht in het op de kaart aangegeven bouwvlak. Voor de maatvoering van het gebouw is uitgegaan van het peil van de kade langs de Bovenvaart. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Molenweg.

Bedrijf – Waarde cultuurhistorie

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor de voormalige boerderij (Boerderij Koot) gelegen ten zuiden van de centrale waterplas op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel van Koot.

Bestemming

Binnen deze bestemming is sprake van een zogenoemde mengbestemming waarbinnen naast de bedrijfsbestemming ook andere functies mogelijk zijn. De nadere inhoud van de bestemming is neergelegd in lid 2 "nadere bestemmingsomschrijving". De ligging van het perceel centraal op het bedrijventerrein maakt het perceel mede geschikt voor functies die ten dienste staan van de andere op het bedrijventerrein gevestigde c.q. te vestigen bedrijven. Voor bepaalde functies is een afwijkingsregeling opgenomen, waarbij deze functies slechts zijn toegestaan na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking. Hierbij wordt een nadere belangenafweging mogelijk waarbij de belangen van de aanvrager kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, zoals milieuplanologische en veiligheidsbelangen.

Voor de monumentale boerderij is een specifieke bestemmingsregeling opgenomen die tot uitdrukking brengt dat het beleid gericht is op het behoud de versterking en/of het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

Bouwregels

De bebouwing dient te worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken. Voor de monumentale boerderij wordt uitgegaan van de bestaande maatvoering. Voor de overige bebouwing is de maatvoering nader bepaald.

Overige aspecten

De parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegestane functies dienen op het perceel te worden aangelegd en gehandhaafd. De bestaande watergangen open direct grenzend aan het perceel zijn overigens specifieke bestemd.

Bedrijventerrein

Algemeen

De bestemming is opgenomen voor het merendeel van de gronden binnen het plangebied waarop bedrijfsvestigingen zijn toegestaan.

Bestemmingstoedeling

Bij de bestemmingsregeling wordt voor wat betreft een aantal specifieke aspecten, zoals de toelaatbaarheid van bedrijven, de milieuplanologische aspecten, detailhandel, kantoren en parkeervoorzieningen, verwezen naar specifieke bepalingen opgenomen in het 2e lid; hetzelfde geldt ook voor een aantal specifieke aspecten zoals kantoorvestigingen, detailhandelsactiviteiten en te realiseren parkeervoorzieningen.

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening behoefte aan een nadere regeling ten aanzien van op een bedrijventerrein te vestigen functies. Het toelaten van deze functies kan dan geheel worden uitgesloten (een negatieve lijst) of zo nodig slechts worden toegelaten nadat een nadere belangenafweging heeft plaatsgevonden waarbij de bepaalde bedrijfscategorieën en/of bedrijfsactiviteiten alsnog, eventueel onder nader te stellen eisen of voorwaarden toegestaan kunnen worden. De bedrijven die reeds niet kunnen worden toegestaan en waarvan vestiging slechts mogelijk is na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking zijn doorgehaald in de bijgaande Staat van bedrijfsactiviteiten. Door de gehanteerde methodiek vormt de Staat van bedrijfsactiviteiten, naast een puur milieuplanologische functie, ook een functie in het kader van de toelaatbaarheid van bedrijven.

Voor het bedrijventerrein wordt ten aanzien van de milieuplanologische aspecten uitgegaan van een interne zonering waarbij de "lichtere" bedrijven over het algemeen aan de randen en in de zone rond de zorgvoorziening dienen te worden gepositioneerd. De "zwaardere" bedrijven liggen op relatief grotere afstanden van de milieugevoelige gebieden. Als referentiegebieden worden aangehouden de woningen langs de Zuidersingel en de Molenweg en bestaande woonfunctie centraal in het plangebied.

Ten aanzien van kantoorvestigingen wordt binnen de bestemming in eerste instantie uitgegaan van de vestiging van bedrijfsgebonden kantoren. Ten aanzien van de regeling inzake de vestigingsmogelijkheden voor niet bedrijfsgebonden kantoren wordt verwezen naar onderdeel 10.3.3.

Ten aanzien van detailhandelsactiviteiten is een regeling opgenomen die de vestiging van bepaalde detailhandelsactiviteiten zonder meer mogelijk maakt. Het betreft hier vormen van kleinschalige (bedrijfsgebonden) detailhandel en detailhandel in meer volumineuze goederen die zonder meer past op bedrijventerreinen. Dit betreft onder meer detailhandel in zogenoemde abc-goederen

(auto;s bouwmarkten en caravans/boten) en een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Voor de zone direct grenzend aan de Oudelandselaan is de vestiging van een aantal kleinschalige detailhandelsbedrijven mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid houdt mede verband met de bijzondere functie van de Oudelandselaan als een van de hoofdontsluitingswegen; ter weerszijden van deze weg worden goede mogelijkheden gezien voor de vestiging van een aantal detailhandelsfuncties in de zin van detailhandel bij (al dan niet ambachtelijke) bedrijven.

Voor recreatie-inrichtingen is eveneens een specifieke regeling opgenomen die bepaalde vormen van recreatievoorzieningen mogelijk maakt.

Ten aanzien van parkeervoorzieningen is een regeling opgenomen die uitgaat van een gemiddelde parkeernorm, waarbij de te realiseren parkeervoorzieningen op het bedrijfsperceel worden aangelegd en gehandhaafd. Van de norm kan enerzijds een afwijking worden verleend maar er kunnen door burgemeester en wethouders ook nadere eisen worden gesteld aan het aantal te realiseren parkeervoorzieningen. Hierdoor kan worden ingespeeld op de specifieke bedrijfsomstandigheden. de parkeernorm wordt verwezen naar hoofdstuk 10.3.6.

Aan de Oudelandselaan en op het op het eiland in de centrale waterplas is de vestiging van horeca mogelijk gemaakt. Voor de horeca op het eiland is de aanduiding "specifieke vorm van horeca – lichte horeca 1" opgenomen. De horeca aan de Oudelandselaan is aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van horeca – lichte horeca 2". Voor de horecafuncties wordt gedacht aan een fastfood-restaurant aan de Oudelandselaan en aan een restaurant op het eiland.

Bebouwingsregeling

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. In de regels is een maximum bebouwingspercentage bepaald. Op de kaart is binnen de bouwvlakken (of gedeelten daarvan) tevens de maatvoering van gebouwen aangegeven. Daarbij is voor een aantal bestemmingsvlakken gekozen voor een minimum en een maximum bouwhoogte. Ten aanzien van de maximumbouwhoogte is gekozen voor een basismaat. Daarboven mag voor een percentage van de te bebouwen oppervlakte gebouwen met een groter bouwhoogte worden gerealiseerd. Deze ruimte kan enerzijds gebruikt worden indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is en anderzijds om binnen een bedrijfsperceel (steden)bouwkundige accenten te realiseren. Door de extra hoogte rechtens toe te staan behoeft voor de hogere bebouwing geen (afwijkings)procedure te worden gevolgd.

Ten aanzien van de situering van gebouwen is een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van de plaatsing van gevels. Hiervoor is in de regels een afzonderlijke afbeelding opgenomen. Onderscheid wordt gemaakt in de gevellijn 1, 2 of 3.

o Gevellijn 1

Op met name de hoeken van de percelen, waar deze grenzen aan de openbare ruimte, wordt het gewenst geacht dat de gebouwen in de aangegeven gevellijn worden geplaatst. Op deze wijze kunnen de gebouwen een bijdrage leveren aan de gewenste stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

o Gevellijn 2

Ter plaatse van deze aanduiding dienen de gebouwen met ten minste 50% van de gevelbreedte in de bedoelde gevellijn te worden gebouwd. De als dan overblijvende ruimte kan worden gebruikt voor de bij het bedrijf te realiseren parkeervoorzieningen en eventueel laad- en losfaciliteiten.

In de regels is rekening gehouden met afwijkingsmogelijkheden.

Ook ten aanzien van de situering van gebouwen ten opzichte van een gemeenschappelijke perceelsgrens gelden voorwaarden. Ook hier geldt dat de regels voorzien in afwijkingsmogelijkheden. Naast de regels in het bestemmingsplan moet ook voldaan worden aan

de voorschriften uit het Bouwbesluit, onder andere met betrekking tot de brandcompartimentering.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming is de aanleg van fiets-/voetpaden toegestaan. Ten aanzien van te realiseren langzaamverkeersverbindingen die onderdeel uitmaken van de hoofdverkeerstructuur zijn specifieke functieaanduiding opgenomen. Binnen de bestemming is rekening gehouden met de plaatsing van kunstobjecten in het kader van het te realiseren kunstproject.

Tuin

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. Voor de gronden wordt uitgegaan van het "open" en onbebouwd laten van deze gronden. Op deze gronden zijn uitsluitend andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan. Wel is de mogelijkheid gegeven voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen aan de woning, zoals een erker of entreeportaal. Daarnaast zijn de gronden specifiek bestemd voor bij de woningen te realiseren parkeervoorzieningen.

Tuin - Parkeren

Bij de nieuwe woonpercelen is een regeling opgenomen ten aanzien van de te realiseren parkeervoorzieningen, waarbij per woning de aanleg, handhaving en het gebruik van ten minste twee parkeerplaatsen op uit te geven woonpercelen is geregeld. Verder gelden dezelfde regels als bij de bestemming "Tuin".

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de gronden met een verkeersfunctie. Het betreft hier een bestemming met een globaal karakter waarbinnen de diverse verkeersfuncties mogelijk zijn. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het plan, behoudens een tweetal specifiek aangegeven locaties nabij de horecavoorziening ten zuidoosten van de centrale waterplas, geen rekening is gehouden met openbare parkeervoorzieningen binnen de verkeersbestemmingen.

Binnen de bestemming is ten behoeve van de parkeervoorzieningen bij de geprojecteerde woningen aan de Molenweg een specifieke functieaanduiding opgenomen die parkeervoorzieningen ter plaatse mogelijk maakt.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde watergangen. Binnen de bestemming water zijn "oeverzones" aangegeven. Deze oeverzone maakt deel uit van de waterstaatkundige functie van de gronden (waterberging). Op deze gronden mogen dan ook geen gebouwen worden opgericht. Aan de aanleg van vlonders op deze gronden kan medewerking worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de oeverzone. Voor het overige zijn geen vlonders toegestaan.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de toekomstige watergangen en oevers van watergangen ook onder de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland kunnen vallen. In de keur zijn verboden opgenomen met betrekking het bouwen en het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in watergangen en de zones langs watergangen. Aangezien het Hoogheemraadschap ten deze het bevoegd gezag is zijn in het bestemmingsplan geen nadere regels opgenomen ter voorkoming van dubbele regelgeving.

Wonen

Algemeen

Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een specifieke woonbestemming opgenomen.

Bij de opzet van de bestemming is voor de bestaande woningen uitgegaan van de bestaande situatie. De opgenomen regeling doet recht aan de feitelijke en de toekomstige situatie. Daarbij is vooral sprake van een beheerregeling. Ontwikkelingen binnen de bestemming bewegen zich daarbij vooral op het gebied van erfbouw (bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte).

Voor de percelen waarin de mogelijkheid is geopend voor nieuwe woonpercelen is een meer globale opzet gekozen waarbij per bouwstrook het maximum aantal te bouwen woningen is aangegeven.

Bebouwingscategorieën

Bij de opzet van de bestemmingsregeling is gelet op de bestaande situatie waarbij kunnen worden onderscheiden:

- vrijstaande woningen
- vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen
- blokken van (ten minste drie) aaneengesloten woningen

voor de bestaande woningen wordt aangesloten op de bestaande situatie. Bij nieuw te bouwen woningen wordt in eerste instantie uitgegaan van de bouw van vrijstaande woningen. Medewerking kan worden verleend aan de bouw van blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen.

Perceelsindeling

Binnen de bestemming worden onderscheiden:

- het bouwvlak
binnen dit gedeelte dient het hoofdgebouw (de woning) te worden opgericht;
- het "erf"
binnen dit gedeelte zijn bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte en overkappingen toegestaan; dit erf betreft de gronden gelegen achter de lijn die kan worden getrokken op een afstand van ten minste 1 m achter de (lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van de woning.

Voor de perceelsgedeelten gelegen tussen de woning en de Zuidersingel/Molenweg is een separate bestemming "Tuin" of "Tuin - Parkeren" opgenomen.

Situering woningen

De woningen (hoofdgebouwen) dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn in de regels, voor zover nodig, nader bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering van de woningen met name ten aanzien van de aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Maatvoering woningen

Voor de woningen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte bepaald. Uitgegaan wordt van een standaardhoogte. Waar afwijkingen van deze standaardmaat zijn toegestaan wordt dit op de kaart aangegeven via specifieke aanduidingen.

Bebouwing perceelsgedeelte "erf" (gedeelte buiten het bouwvlak)

Voor het perceelsgedeelte bij de woning waarop bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte en/of overkappingen zijn toegestaan. Daarbij kunnen worden onderscheiden:

- het gedeelte dat gelegen is achter de woning
dit gedeelte is gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) dan wel de gemeenschappelijke scheidingmuur(-muren);
- het gedeelte dat gelegen is naast de woning
dit gedeelte is gelegen naast (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van een) zijgevel van de woning; dit komt uitsluitend voor bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok.

Voor bedoelde perceelsgedeelten zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de mogelijke bebouwing; deze betreffen onder meer de aard van de bebouwing, de te bebouwen oppervlakte en de maatvoering (goothoogte, hoogte en/of dakhelling). De regeling biedt bewoners enige vrijheid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast zijn afwijkingsbepalingen met betrekking tot de in de regels opgenomen bouwregels opgenomen. Om te voorkomen dat er in voorkomende gevallen een onevenredige benadeling kan zijn van de gebruikswaarde van de naburige erven of ingeval er sprake is van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van het gebied kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouwmogelijkheden of voorwaarden verbinden aan de te verlenen afwijking.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de regeling los staat van de wettelijke mogelijkheden om (vergunningvrije) bebouwing op te richten indien aan de voorwaarden (uit het Besluit Omgevingsrecht) wordt voldaan.

Beroepsmatige/ bedrijfsmatige werkruimte bij woningen

De gebruiksbepalingen laten het medegebruik van de woning voor/als beroepsmatige werkruimte toe op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Nadere bepalingen hierover zijn opgenomen in de gebruiksbepalingen. Bij deze regels zijn ook de voorwaarden opgenomen waaronder dit gebruik is toegestaan. Daarnaast is een afwijking mogelijk om een deel van de erfbebouwing te bouwen als beroepsmatige werkruimte. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de beroepsmatige werkruimte is per perceel beperkt tot 50 m². Aan een afwijking kunnen zo nodig voorwaarden worden verbonden; deze kunnen onder meer betrekking hebben op de te realiseren parkeervoorzieningen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor de woonbestemmingen langs de Molenweg en Zuidersingel is een wijzigingsbepaling opgenomen waarbij de woonfunctie kan worden gewijzigd in een woonbedrijfsfunctie waarbij bij de woning bedrijfsruimten mogen worden opgericht. Ten behoeve van de nieuwe bestemming is in de bijlage bij de regels een aantal artikel opgenomen die betrekking heeft op de nieuw op te nemen bestemming.

Leiding - Gas

Ter bescherming van de belangen van de aanwezige gasleidingen in het plangebied is ter plaatse en in een zone van respectievelijk 2 en 4 meter aan weerszijde van de leidingen, de

dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. Ter plaatse is een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Initiatieven voor bouwwerken of werkzaamheden moeten worden voorgelegd aan de Gasunie of Stedin. Dit kan de initiatiefnemer zelf doen voor of tijdens het WABO-vooroverleg.

Waterstaat

De bestemming is opgenomen voor de gronden direct grenzend aan de boezemkaden langs boezemwater. Bij de breedte van de zone is rekening gehouden met de keur en de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen.

Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen afwijking. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig zijn.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming is opgenomen voor de kaden direct grenzend aan de boezemwateren. De gronden hebben een waterkerende functie. Bij de breedte van de zone is rekening gehouden met de maatvoering van de keur en de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van andere op de kaart aangegeven bestemmingen.

Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door Burgemeester en Wethouders te verlenen afwijking. Bij ontwikkeling binnen dit gebied dient advies te worden gevraagd bij het Hoogheemraadschap. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een ontheffing van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig zijn.

10.4.4 Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bestaat uit meerdere artikelen.

Het artikel "**Antidubbelregel**" bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel "**Algemene bouwregels**" is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Aanvullend op de algemene bouwregels gelden bijzondere bouwregels met betrekking tot de "veiligheidszones – gas" langs de aardgastransportleiding die ligt in de Zuidersingel. In verband met de geprojecteerde functies zal voor de vaststelling van het plan een besluit dienen te worden genomen ten aanzien van het groepsrisico.

Tevens zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de “vrijwaringszone – molenbiotoop” van de buiten het plangebied gelegen molen. De bepalingen hebben ten doel de windvang van de molen te beschermen. In aanvulling daarop gelden binnen de op de kaart aangegeven zone overigens ook beperkingen ten aanzien van hoogopgaande beplantingen; deze regels zijn opgenomen binnen de bestemmingen die liggen onder de vrijwaringszone.

Het artikel **“Algemene gebruiksregels”** is onderverdeeld in drie leden.

- Gebruik van onbebouwde gronden
De gebruiksbeperkingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden.
- Gebruik van bouwwerken
Deze gebruiksbeperkingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbeperkingen.
- afwijkingen omtrent het gebruik
Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene afwijkingsbeperking. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders afwijking moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbeperking leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het artikel **“Algemene afwijkingsregels”** is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

In het artikel **“Algemene wijzigingsregels”** is de mogelijkheid opgenomen om een aantal onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro.

De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan. Een bijzondere regeling is opgenomen ten aanzien van de samenvoeging van een aantal bedrijfsterreinen waardoor binnen het plangebied grotere eenheden kunnen gaan ontstaan; de bedrijfsstraten kunnen daarbij komen te vervallen. Bij toepassing van deze mogelijkheid dient er wel te worden uitgegaan dat de wijziging geen (onevenredige) afbreuk doet aan de uitgangspunten voor het plangebied. Zo gelden er met name ten aanzien van de verkeersaspecten uitgangspunten ten aanzien van de situering van in- en uitritten en kruisingen. Deze aspecten zullen in het kader van de nadere belangenafweging voorafgaand aan een besluit tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan de orde dienen komen.

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de milieuzonering opgenomen voor het centraal in het plan gelegen gebied kan worden gewijzigd indien de bestaande woonfunctie aldaar zal zijn beëindigd.

Voor een aantal gebieden binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsgebied opgenomen. Het betreft achtereenvolgens:

- het mogelijk maken van een verkeersaansluiting vanaf de Marconisingel richting Industrieweg ("wro-zone-wijzigingsgebied 1");
- het mogelijk maken van een verkeersaansluiting parallel aan de Oudlandselaan richting Industrieweg ("wro-zone-wijzigingsgebied 2");

In het artikel "**Algemene procedureregels**" In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de te volgen procedure indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan een afwijkingsbevoegdheid. Omdat deze afwijkingsmogelijkheid in diverse artikel is opgenomen is besloten tot het opnemen van een algemeen artikel.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat (ook) bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden procedure de voorbereidingsprocedure geldt als beschreven in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Omdat dit over het algemeen specifieke bepalingen betreft is rechtstreeks verwezen naar in afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

In het artikel "**Nadere eisen**" wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven tot het stellen van "nadere eisen" indien dit voor een goede ruimtelijke ordening gewenst of noodzakelijk wordt geacht. De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

Omdat deze mogelijkheid voor meerdere bestemmingen geldt zijn de bepalingen opgenomen is besloten tot het opnemen van een algemeen artikel. Voor zover er sprake is van bestemmings specifieke "Nadere eisen " zijn deze opgenomen bij de onderscheiden bestemmingen in hoofdstuk II van de regels.

10.4.5 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het artikel "**Overgangsrecht**" is verdeeld in twee leden.

Lid 1 heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken, welke op het tijdstip van het in werking treden van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan, is in principe uitgesloten. Alleen na een calamiteit, zoals brand, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan binnen twee jaar na het tenietgaan van het bouwwerk.

Lid 2 regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het in werking treden van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden door overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor bovengenoemd "Overgangsrecht" op te nemen in een bestemmingsplanregeling.

Het artikel "**Slotregel**" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

11. UITVOERBAARHEID

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de (financiële) uitvoerbaarheid.

Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven en inkomsten. In grote lijnen bevat de grondexploitatie de volgende onderdelen:

Uitgaven:

- verwervingskosten (incl. planschade);
- sloop- en milieukosten;
- planontwikkelingskosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- advieskosten;
- reservering uitkeringen planschade.

Inkomsten

- uitgifte van bouwrijpe kavels;
- overige uitgifte gronden;
- diverse bijdragen.

Met betrekking tot het resultaat van de grondexploitatie kan geconcludeerd worden dat de exploitatie een positief resultaat zal opleveren.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

11.2 Grondbeleid

Ten aanzien van de realisatie van het bestemmingsplan wordt door de gemeente uitgegaan van een actief grondbeleid voor het bedrijventerrein sec. Dit houdt in dat het in de bedoeling ligt dat alle gronden die betrokken zijn binnen het plangebied voor het bedrijventerrein sec door de gemeente in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan nodig zijn worden verworven. Dit ligt anders voor de bouwmogelijkheden langs de Zuidersingel en Molenweg, tussen de bestaande bebouwing. De gemeente is niet voornemens hier een actief grondbeleid te voeren, maar zal de plankosten verhalen op basis van een op te stellen exploitatieplan.

Indien minnelijk overleg over de verwerving van de gronden niet dan wel niet tijdig leidt tot een verwerving van de gronden kan door de gemeente toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden die worden geboden door de Onteigeningswet. In het kader van het grondbeleid is door de gemeente toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten.

11.3 Realiseringstempo

Het ligt in de bedoeling de tweede fase van het plangebied, westelijk van de N471 te ontwikkelen tegen de klok in. Daarbij zal eerst het noordelijke deel en later het zuidelijke deel worden gerealiseerd. Een en ander hangt samen met de grondposities in het westelijk deel van het plangebied. Daarnaast kunnen de zones langs de Zuidersingel en de Molenweg los van het bedrijventerrein worden ontwikkeld.

11.4 Kostenverhaalbeleid

Verplichting exploitatieplan

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, is ook de daar onderdeel van uitmakende Grondexploitatiewet in werking getreden (afdeling 6.4 Wro).

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om voor het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland een exploitatieplan op te stellen nu binnen dat bestemmingsplan bouwplannen zijn voorgenomen, zoals omschreven in artikel 6.2.1 van het Bro. Nu niet alle gronden zijn verworven ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en er ook geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten met betrekking tot die percelen blijft de verplichting ex artikel 6.12 Wro onverkort van kracht.

Daarbij blijft het mogelijk dat, in de periode voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan, overeenkomsten worden gesloten met toekomstige exploitanten van gronden in het plangebied (zogenoemde anterieure overeenkomsten).

Het exploitatieplan bevat in ieder geval:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet.

Kortheidshalve kan worden verwezen naar het bij dit bestemmingsplan behorende exploitatieplan.

Door de eigendomsvererving en het afdwingbaar kostenverhaal via het exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

11.5 Handhavingsaspecten

Het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Tenslotte zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

12. INSpraak EN OVERLEG

12.1 Overleg met belanghebbenden

Sinds de vaststelling van het (globale) bestemmingsplan Oudeland en het uitwerkingsplan voor de 1^e fase is periodiek overleg gevoerd met belanghebbenden en met bewoners. Dit overleg had ten doel de bij (de uitvoering van) het plan betrokkenen periodiek te informeren over de stand van zaken. Daarnaast vonden meer persoonlijke gesprekken plaats over de uitvoeringsaspecten.

Om aan omwonenden en andere belanghebbenden inzicht te geven in het voorliggende, nieuw opgestelde, bestemmingsplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan is mede ter voorbereiding van de formele bestemmingsplanprocedure een informatieavond gehouden op dinsdag 13 juni 2009 in het gemeentehuis van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs. Daarbij is het (concept) voorontwerp van het bestemmingsplan toegelicht door leden van het planteam en zijn bezoekers van deze avond in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Aan een aantal belanghebbenden, waaronder bewoners van het plangebied, is een uitnodiging verstuurd. Daarnaast is er in de weekendeditie van de Heraut van vrijdag 26 juni 2009 een publicatie verschenen waarin mededeling is gedaan van de te houden informatieavond.

De informatieavond is bezocht door ruim 50 belangstellenden. Door een aantal bezoekers van de informatieavond is een reactie gegeven op de getoonde plannen. De ontvangen reacties zijn nader besproken in het planteam en hebben op een aantal onderdelen aanleiding gegeven tot bijstellingen van het bestemmingsplan. Over het algemeen betreft het bijstellingen die geen afbreuk doen aan de hoofdopzet van het gepresenteerde (concept) voorontwerp.

Na bijstelling van het concept en instemming door het college van burgemeester en wethouders is het definitieve voorontwerp toegezonden aan diverse instanties voor nader commentaar (zie hoofdstuk 12.2).

Op 3 juni 2010 is opnieuw een informatieavond gehouden. Aan een aantal belanghebbenden, waaronder bewoners van het plangebied, is een uitnodiging verstuurd. Tevens is de informatieavond aangekondigd in de Heraut en op de gemeentelijke website. Op de informatieavond waren circa 65 mensen aanwezig. Door een aantal mensen is een reactie gegeven, in totaal betrof het 10 reacties.

12.2 Inspraak

Het houden van een inspraakprocedure is niet langer wettelijk verplicht. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt voor wat betreft de opgenomen functies niet wezenlijk af van het vigerende bestemmingsplan. Ook ten aanzien van de inrichting wordt aangesloten op de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast was er in het vigerende bestemmingsplan voor het westelijk deel nog sprake van een globale, door burgemeester en wethouders, uit te werken bestemming terwijl in het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor "eindbestemmingen" die meer duidelijkheid bieden ten aanzien van de toekomstige inrichting van het plangebied.

Ondanks dat het niet langer wettelijk verplicht is heeft inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden van 3 november 2009 tot en met 16 december 2009.

Een samenvatting van de reacties en de beantwoording van de gemeente is opgenomen in de Nota van inspraak- en overlegreacties. Voor zover de reacties hier aanleiding toe hebben gegeven heeft een bijstelling van het plan plaatsgevonden. Deze notitie "Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland, Nota inspraak- en overlegreacties" is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

12.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt, in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, overleg gevoerd met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, met die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

In dat kader wordt het voorontwerp bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provincie Zuid-Holland
2. Inspectie VROM
3. Rijkswaterstaat, Zuid-Holland
4. Rijksdienst voor de archeologie, cultuurlandschap en monumenten
5. Ministerie van Economische Zaken
6. Ministerie van Defensie
7. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
8. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
9. Stichting Zuid-Hollandse Milieufederatie
10. Hoogheemraadschap van Delfland
11. KPN Telecom
12. Connexxion Openbaar Vervoer NV
13. N.V. Nederlandse gasunie
14. Waterbedrijf Europoort NV
15. Stadsregio Rotterdam
16. Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland
17. Inspectie Verkeer en Waterstaat
18. Luchtverkeersleiding Nederland
19. Politie Rotterdam Rijnmond
20. Gemeente Rotterdam
21. Gemeente Pijnacker-Nootdorp
22. Gemeente Zoetermeer
23. Stedin Netten Delfland
24. Brandweer Berkel en Rondenrijs
25. DCMR Milieudienst Rijnmond
26. Brandweer Rotterdam Rijnmond
27. Rotterdam The Hague Airport

De ontvangen overlegreacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke commentaar. Deze notitie "Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland, Nota inspraak- en overlegreacties" is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De ontvangen reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen / bijstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan (zie ook paragraaf 12.4).

12.4 Van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan

Zoals hierboven aangegeven kan, naar aanleiding van ontvangen inspraak- en overlegreacties het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen worden bijgesteld. Daarnaast is er, naar aanleiding van nader overleg en onderzoek, een aantal redenen om het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve bij te stellen en aan te passen. Deze aanpassingen hebben zowel betrekking op het actualiseren van het plan (toelichting) als ook op nadere besluiten over de toekomstige inrichting van het bedrijvenpark.

12.5 Van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan

Gedurende de termijn van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. Op grond van een nadere belangenafweging heeft een aantal onderdelen van de ingediende zienswijzen geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben ambtshalve overwegingen aanleiding gegeven tot een aantal bijstellingen van het ontwerp bestemmingsplan. De te wijzigen onderdelen zijn samengevat in een zogenoemde "Staat van wijzigingen" die als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is opgenomen.

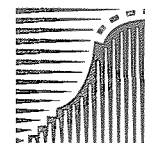
Bijlagen

Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil
Ontheffing flora en fauna, ministerie van LNV
Verleende hogere waarden geluid
Besluit hogere waarden geluid
Overzicht bodemonderzoeken

Besluit van ministerie van LNV (EZLI) aangaande steenuil

Gemeente Lansingerland
Inkomende Post d.d. 06/12/2010

110.54769

Gemeente Lansingerland
T. Bentoelsen
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS**landbouw, natuur en
voedselkwaliteit**uw brief van
12 mei 2010uw kenmerk
U10.10586ons kenmerk
FF/75C/2010/0195.
afw.jdjdatum
3 december 2010onderwerp
Flora- en faunawet
art. 75, lid 3doorkiesnummer
0800 - 22 333 22

bijlagen

Geachte heer Bentoelsen,

Naar aanleiding van uw verzoek van 18 mei 2010 en de aanvullingen hierop van 21 juni 2010 en 16 september 2010, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2010/0195 om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee. Ik kan u de gevraagde ontheffing niet verlenen, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in deze brief genoemde maatregelen worden uitgevoerd. Verder in deze brief staat vermeld wat daarvoor de redenen zijn.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project "Plangebied Bedrijvenpark Oudeland" gelegen ten zuidwesten van de gemeente Berkel en Rodenrijs, aan de noordzijde begrensd door de waterweg Bovenvaart, aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidersingel en aan de westzijde door de Molenweg, één en ander zoals is weergegeven op figuur 1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Steenuilen in plangebied Oudeland". Het project betreft de realisatie van het bedrijvenpark Oudeland. Hiervoor is op 1 maart 2010 een ontheffing verleend met kenmerk FF/75C/2004/0126A. Omdat bij deze ontheffingsaanvraag geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een in gebruik zijnde vaste rust- en verblijfplaats van een paartje steenuilen, is aanvullend ontheffing aangevraagd voor deze soort. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de steenuil, voor de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 januari 2016.

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De steenuil is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Voor vogels wordt alleen ontheffing verleend indien het nest valt onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

Verbodsbepalingen

Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De steenuil

De verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De functionaliteit van deze beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen gaat door het uitvoeren van de werkzaamheden achteruit of wordt (volledig) aangetast. De vaste rust- en verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan de beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen. Onder bepaalde omstandigheden kan het zelfs zo zijn dat aantasting van een - op zich zelf niet beschermd - gebied deze functionaliteit van de beschermde vaste rust- en verblijfplaats aantast en derhalve leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Het nest van een vogel is de plaats of ruimte die een vogel gebruikt voor het leggen en uitbroeden van de eieren en, voor zover het geen nestvlinders betreft, het grootbrengen van de jongen. In de context van artikel 11 van de Flora- en faunawet moet onder nest ook de inhoud en de functionele omgeving daarvan, voor zover het broedsucces van vogels daarvan afhankelijk is, worden begrepen. Daartoe zijn alle activiteiten begrepen die het broedsucces negatief beïnvloeden of teniet doen. Artikel 11 van de Flora- en faunawet is gedurende het broedseizoen van toepassing op alle in gebruik zijnde nesten van vogels. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat een nieuw nest te maken en gebruiken hun nest niet als vaste rust- of verblijfplaats. Dergelijke nesten voor eenmalig gebruik genieten buiten het broedseizoen niet de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Nesten van de steenuil vallen onder de definitie van het begrip nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit type valt ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Deze nesten zijn daarom, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaarrond beschermd. Derhalve is ontheffing nodig van artikel 11 van de Flora- en faunawet met betrekking tot deze soort.

De steenuil is in het plangebied aangetroffen. Een paartje steenuilen broedt in een kast op het perceel van Hoeve Oldebarneveldt. Het plangebied heeft de functie van broedlocatie en foeragegebied.

Een foerageergebied is enkel ontheffingsplichtig indien deze van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Door de aanleg van het bedrijvenpark rond het leefgebied van de steenuilen wordt de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil verstoord. Hoewel de nestlocatie zelf niet aangetast wordt, is het aannemelijk dat de dieren weg zullen trekken uit het gebied door de verstorende invloeden van het bedrijventerrein. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil te waarborgen stelt u de volgende maatregelen voor:

- Het erf van Hoeve Oldebarneveldt en de bijbehorende erfbeplanting wordt behouden.
- Tussen het erf en het nieuwe bedrijventerrein wordt een brede meidoornhaag geplant als afscheiding.
- De meidoornheg loopt onderbroken door richting Bergboezem, dicht langs de weg, en schermt de waterplas af van de weg en het bedrijventerrein noordoostelijk van de plas.
- De takken van de meidoornheg die te ver over de weg hangen moeten worden gesnoeid, zodat een rechte scheiding tussen weg en heg ontstaat.
- Op de eerste 150 meter van Hoeve Oldebarneveldt richting Bergboezem zijn, met een onderliggende afstand van circa 30 meter, 5 walnootbomen geplant die een overgang van het erf naar het open gebied vormen en die door de steenuil kan worden benut om vanuit te jagen. De walnoten die eraf vallen blijven tot lang in het najaar en de winter belangrijk voedsel voor muizen of andere dieren die als prooi kunnen dienen.
- Tussen hoeve Oldebarneveldt en de plas wordt een rij knotwilgen aangeplant waar de uilen gebruik van kunnen maken. De knotwilgen worden eenmaal per 6-8 jaar geknot. De takken kunnen deels blijven liggen.
- Op de dijk langs de Bovenvaart worden een vijftal korte (2-2,5 meter hoog) paaltjes neergezet om deze interessanter te maken voor de steenuil.
- In de zuid/zuidwesthoek van het ontwerp is ruimte voor een horecavoorziening met parkeerterrein. Deze zal de steenuil niet belemmeren om van de corridor gebruik te maken. Verlichting zal tot een minimum worden beperkt. Rondom het terrein van de horecavoorziening wordt een haag aangelegd om deze af te schermen.
- Vanaf de horecavoorziening wordt een smal onverhard pad gecreëerd langs de plas. De smalle bermen worden intensiever gemaaid dan de rest van de oeverzone. Het korte gras levert jachtgebied op voor de uilen.
- Gebruik van verlichting langs het wandelpad wordt achterwege gelaten.
- Naar de waterlijn toe wordt de ondergrond steeds vochtiger en zal zich meer en meer een oevervegetatie ontwikkelen. Deze vegetatie wordt eenmaal per jaar gemaaid in de periode eind augustus-september. Dit beheer kan leiden tot een bloemrijke vegetatie met een gradiënt van nat naar droog.
- Onder de walnotenbomen en langs het wandelpad kan een intensiever maaibeheer worden gevolgd. De steenuil houdt van kort gemaaid gras en mijdt onoverzichtelijke ruigte. Het maaisel moet worden afgevoerd en mag niet worden geklepeld.
- De oeverzone op het 'schiereiland' wordt grotendeels groen en natuurlijk ingericht. Deze groene oever sluit aan op de moerasoever in het noorden van de plas.
- De oeverzones in het noorden worden niet actief beheerd, hier kunnen rietruigte met overjarig riet en schietwilgen ontwikkelen. Verlichting zal tot een minimum worden beperkt.

Er wordt voor gezorgd dat vooraf voldoende alternatief aanwezig is dat in kwaliteit en kwantiteit overeenkomt met de huidige vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil. Er wordt voor afscherming gezorgd en voor een geleidende vegetatie naar en langs de centrale plas. Deze inrichting is zodanig van aard dat steenuilen hiervan kunnen profiteren. Daarnaast is het zeer aannemelijk dat de steenuilen het alternatief direct na de ingreep in gebruik zullen nemen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de verstoring marginaal. Het belangrijkste deel van het leefgebied blijft onaangetast, namelijk het perceel van de hoeve. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil te waarborgen dient u aanvullend op bovenstaande de volgende maatregelen uit te voeren:

- Het broedsucces en gebruik van het plangebied in zijn nieuwe vorm door het paartje steenuilen dient vanaf het moment van de ontheffingverlening tot ten minste 5 jaar later gemonitord te worden. Een monitoringsrapportage dient jaarlijks na afloop van het broedseizoen opgesteld te worden en ter beoordeling aan Dienst Regelingen te worden voorgelegd. Indien nodig kunnen aanvullende voorwaarden worden opgesteld indien het plangebied niet naar verwachting blijkt te functioneren.
- Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin alle voorschriften. Alle betrokken partijen dienen hiervan op de hoogte gesteld te worden.
- De maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige¹ op het gebied van de steenuil.

Door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt niet in het geding. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde diersoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

¹ Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- op MBO niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Flora- en faunawet, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

Besluit

Gelet op het voorgaande wijs ik uw aanvraag voor een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet af.

Conclusie

Dit houdt in dat het toegestaan is bovenstaande werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de door u voorgestelde maatregelen zoals genoemd op pagina 4 en 5 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Nieuwe waterpartij bedrijventerrein Oudeland" van 14 september 2010 en de aanvullende maatregelen in dit besluit worden uitgevoerd.

Ik wijs u erop dat als u de maatregelen zoals genoemd in de bij de aanvraag gevoegde stukken niet conform het projectplan uitvoert, u (mogelijk) toch ontheffing van de Flora- en faunawet nodig heeft.

Als u toch een ontheffing nodig heeft voor een vogelsoort dient u voor het verkrijgen van deze ontheffing voor het project een belang, genoemd in de Vogelrichtlijn, aan te tonen. Indien dit belang niet kan worden aangetoond, wordt de aanvraag afgewezen en mag u het project niet uitvoeren. De belangen genoemd in de Vogelrichtlijn zijn:

- De volksgezondheid en de openbare veiligheid.
- Veiligheid van het luchtverkeer.
- De bescherming van flora en fauna.

Daarnaast wijs ik u erop dat als u afwijkt van de maatregelen zoals genoemd in de bij de aanvraag gevoegde stukken, zonder ontheffing of goedkeuring aan te vragen, u zeer waarschijnlijk in overtreding bent van de Flora- en faunawet. Ik kan dan door bestuursrechtelijke dwang toe te passen de strijdige situatie alsnog beëindigen. Dat kan betekenen dat een last onder dwangsom wordt opgelegd, of dat bestuursdwang wordt toegepast. Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Flora- en faunawet bepaalde.

Wanneer u al leges heeft betaald dan betalen wij u deze zo spoedig mogelijk terug.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, postbus 20401, 2500 EK Den Haag.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2010/0195 en de datum van de beslissing.

Op onze internetsite www.minlnv.nl/loket/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

Datum

3 december 2010

Kenmerk

FF/75C/2010/0195

Vervolgblad

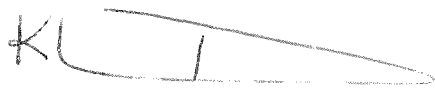
6

Meer informatie

Heeft u nog vragen, kijk dan op onze website: www.hetlnvloket.nl. Of bel met het LNV-loket: 0800 – 22 333 22 (op werkdagen tussen 8:30 en 16:30 uur).

Met vriendelijke groet,

De Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
namens deze:

A handwritten signature in dark ink, consisting of the letters 'KLI' followed by a long, sweeping horizontal stroke that tapers to a point on the right.

B. Kluivingh - Deetman
De Teammanager Uitvoering Dienst Regelingen

Ontheffing flora en fauna, ministerie van LNV



110.04707

Gemeente Berkel en Rodenrijs
M.E.B. Goeij-Smulders
Raadhuislaan 1
2651 DA BERKEL EN RODENRIJS



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk FF/75C/2004/0126.	datum 1 maart 2010
onderwerp		corres.avk doorkiesnummer	bijlagen
onthefing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c		0800-22 333 22	1

Geachte mevrouw Goeij-Smulders,

In de ontheffing artikel 75, lid 5 en 6, onderdeel c, van de Flora- en faunawet met kenmerk FF/75C/2004/126A die ik u op 7 januari 2010 heb verleend, is een storende fout geslopen in specifieke voorwaarde 6. Hiervoor bied ik u mijn excuses aan. In de ontheffing is specifieke voorwaarde 6 aangepast. De voortplantingsperiode van de bittervoorn loopt globaal van april tot en met augustus. Bij deze zend ik u de aangepaste ontheffing.

Met deze aangepaste ontheffing, komt de foutieve te vervallen. Ik verzoek u deze terug te sturen naar Dienst Regelingen. Voor het overige verwijs ik naar mijn brief van 7 januari 2010.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen
Laan van NOI 131
Postadres: Postbus 19530
2500 CM Den Haag
Telefoon: 0800 - 22 333 22
Fax: (070) - 37 86 139
Web: www.minlnv.nl/loket

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,

B. Kluivingh - Deetman

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT

Naar aanleiding van het verzoek van mevrouw M.E.B. Goeij-Smulders
namens de gemeente Berkel en Rodenrijs, op 2 maart 2004
aangevuld op 20 juli 2004 en op 27 december 2004,
en het verzoek tot verlenging en aanpassing van 1 december 2008 en de aanvullingen hierop van
12 oktober 2009, 28 oktober 2009, 29 oktober 2009, 5 november 2009 en 29 december 2009

gelet op artikel 75, lid 5 en 6, onderdeel c, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Berkel en Rodenrijs
Adres:	Raadhuislaan 1
Postcode en woonplaats:	2651 DA BERKEL EN RODENRIJS
Voor het tijdvak van:	1 maart 2010 tot en met 1 maart 2014

ONTHEFFING

FF/75C/2004/0126A

Van de verbodsbepalingen genoemd in de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn (*Rhodeus sireceus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, is het plangebied 'Oudeland' en is gelegen in het zuidwesten van de Gemeente Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-Holland. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de waterweg Bovenvaart, aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidersingel en aan de westzijde door de Molenweg, conform het bij de oorspronkelijke aanvraag gevoegde rapport 'Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland' van 2003.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De gemeente Berkel en Rodenrijs (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorwaarde 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.

5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

Specifieke voorwaarden

6. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de voortplantingsperiode van de bittervoorn en de kleine modderkruiper. De voortplantingsperioden van de bittervoorn en de kleine modderkruiper lopen globaal van april tot en met augustus, respectievelijk van maart tot en met augustus. Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige¹ op het gebied van de bittervoorn en de kleine modderkruiper.
7. De werkwijze zoals beschreven in het bij de oorspronkelijke aanvraag gevoegde rapport "Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland" van 2003 dient te worden gevolgd. Tevens dienen de nieuw te graven waterelementen geschikt te worden gemaakt voor de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Overige voorwaarden

8. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden.
9. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker twee maanden voor het verstrijken van deze termijn een verlenging aan te vragen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
10. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 1 maart 2010

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen



B. Kluivingh - Deetman

¹ Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.



Gemeente Berkel en Rodenrijs
M.E.B. Goeij-Smulders
Raadhuislaan 1
2651 DA BERKEL EN RODENRIJS



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
28 november 2008	U08.24087	FF/75C/2004/0126A.	7 januari 2010
onderwerp		toek.sh doorkiesnummer	bijlagen
ontheffing Flora- en faunawet		0800-22 333 22	1
artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c			

Geachte mevrouw Goeij-Smulders,

Naar aanleiding van uw verzoek van 1 december 2008 en de aanvullingen hierop van 12 oktober 2009, 28 oktober 2009, 29 oktober 2009, 5 november 2009 en 29 december 2009, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2004/0126A, om verlenging en aanvulling van de op 22 februari 2005 verleende ontheffing met kenmerk FF/75C/2004/0126, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Het verzoek

Bij besluit van 22 februari 2005 is aan de gemeente Berkel en Rodenrijs ontheffing verleend met kenmerk FF/75C/2004/0126. Ontheffing is verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikel 8 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, onwortelen, of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de zwanebloem, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol en de vos, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker en kleine modderkruiper voor de periode van 22 februari 2005 tot en met 1 maart 2009. De ontheffing is verleend voor de realisatie van het project "Oudeland", dat wordt uitgevoerd binnen de gemeente Berkel en Rodenrijs. Het doel van dit project is de realisatie van een bedrijventerrein.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen
Laan van NOI 131
Postadres: Postbus 19530
2500 CM Den Haag
Telefoon: 0800 - 22 333 22
Fax: (070) - 37 86 139
Web: www.minlnv.nl/loket

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
7 januari 2010	FF/75C/2004/0126A	2

Daartoe wordt grond aangebracht, sloten gedempt, bebouwing gesloopt, nieuwe watergangen gegraven en nieuwe bebouwing en infrastructuur gerealiseerd. In de oorspronkelijke situatie bestond het plangebied overwegend uit glastuinbouw en weiland ten behoeve van de melkveehouderij en akkerbouw.

In uw brief van 1 december 2008 geeft u aan dat in het betreffende plangebied nog werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. De boerderij, waarin zich de (eventuele) verblijfplaatsen bevonden van de gewone dwergvleermuis en de meervleermuis is reeds gesloopt. Verlenging van de ontheffing voor deze soorten is derhalve niet meer nodig. In de watergangen waarin nog gewerkt moet worden komen de bittervoorn en de kleine modderkruiper voor. Voor de bittervoorn wordt aanvullend ontheffing aangevraagd van de verbodsbelangen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Ontheffing wordt derhalve alleen aangevraagd voor de bittervoorn en de kleine modderkruiper. De aanvraag om verlenging van de overige (vrijgestelde) soorten is door u ingetrokken.

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De bittervoorn is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder d, van de Flora- en faunawet en is tevens opgenomen in bijlage 1, behorende bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525).

Verbodsbepalingen

Op grond van de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren; te vervoeren en onder zich te hebben.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die bij algemene maatregel van bestuur¹ zijn aangewezen ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen.

¹ Bijlage I bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525), laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2007, 253.

Datum
7 januari 2010

Kenmerk
FF/75C/2004/0126A

Vervolgblad
3

In artikel 2, lid 3, onder e en j, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten² worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5³, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Instandhouding van de bittervoorn

Door de bovengenoemde werkzaamheden worden vaste rust- en verblijfplaatsen van de bittervoorn verstoord, beschadigd en vernield. Hierdoor is er tijdelijk minder functioneel leefgebied voor de soort aanwezig. De soort is echter betrekkelijk algemeen in West-Nederland. U stelt geen maatregelen voor om negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort tot een minimum te beperken. In de ontheffing zijn daarom voorwaarden opgenomen. Specifieke voorwaarden 7 (nu 6) en 10 (nu 7) zijn aangepast. De gunstige staat van instandhouding van de bittervoorn komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Verlenging

In de huidige situatie hebben zich, ten opzichte van de vorige aanvraag met kenmerk FF/75C/2004/0126, ter plaatse geen veranderingen voorgedaan. Ik acht de afweging die ten aanzien van ontheffingsaanvraag met kenmerk FF/75C/2004/0126 is gemaakt daarom nog steeds valide en zie geen redenen om verlenging van ontheffing met kenmerk FF/75C/2004/0126 te weigeren.

Zorgplicht

Voor de soort waarvoor ik u aanvullend ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is schade aan deze soorten te voorkomen.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

² Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525), laatstelijk gewijzigd bij Stb.2007, 253

³ Omdat dit Besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 7 april 2006 wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee lid 6 wordt bedoeld.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
7 januari 2010	FF/75C/2004/0126A	4

Voorts wijs ik u erop dat verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, jaarrond zijn beschermd. Voor het verwijderen van dergelijke verblijfplaatsen is te allen tijde een ontheffing vereist.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden. Voor overige overwegingen verwijs ik naar mijn brief van 22 februari 2005.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan. De ontheffing met kenmerk FF/75C/2004/0126 wordt vervangen door de ontheffing met kenmerk FF/75C/2004/0126A.

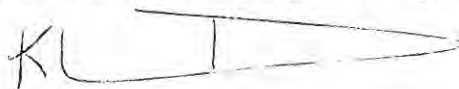
Bezwaar

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na verzending van deze brief een bezwaarschrift indienen. Stuur het ondertekende bezwaarschrift naar Dienst Regelingen, afdeling Recht en Rechtsbescherming, postbus 20401, 2500 EK Den Haag.

Vermeld in uw bezwaarschrift in ieder geval het aanvraagnummer FF/75C/2004/0126A en de datum van de beslissing.

Op onze internetsite www.minlnv.nl/loket/bezwaar vindt u meer belangrijke informatie over het indienen van een bezwaarschrift.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,



B. Kluivingh - Deetman

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Naar aanleiding van het verzoek van mevrouw M.E.B. Goeij-Smulders
namens de gemeente Berkel en Rodenrijs, op 2 maart 2004
aangevuld op 20 juli 2004 en op 27 december 2004,
en het verzoek tot verlenging en aanpassing van 1 december 2008 en de aanvullingen hierop van
12 oktober 2009, 28 oktober 2009, 29 oktober 2009, 5 november 2009 en 29 december 2009

gelet op artikel 75, lid 5 en 6, onderdeel c, van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Berkel en Rodenrijs
Adres:	Raadhuislaan 1
Postcode en woonplaats:	2651 DA BERKEL EN RODENRIJS
Voor het tijdvak van:	7 januari 2010 tot en met 1 maart 2014

ONTHEFFING

FF/75C/2004/0126A

Van de verbodsbepalingen genoemd in de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, lid 1, van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn (*Rhodeus sireceus*) en de kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, is het plangebied 'Oudeland' en is gelegen in het zuidwesten van de Gemeente Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-Holland. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de waterweg Bovenvaart, aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidersingel en aan de westzijde door de Molenweg, conform het bij de oorspronkelijke aanvraag gevoegde rapport 'Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland' van 2003.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De gemeente Berkel en Rodenrijs (hierna te noemen: de ontheffinghouder) dient onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorwaarde 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.

5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.

Specifieke voorwaarden

6. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de voortplantingsperiode van de bittervoorn en de kleine modderkruiper. De voortplantingsperioden van de bittervoorn en de kleine modderkruiper lopen globaal van tot en met augustus, respectievelijk van maart tot en met augustus april. Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige¹ op het gebied van de bittervoorn en de kleine modderkruiper.
7. De werkwijze zoals beschreven in het bij de oorspronkelijke aanvraag gevoegde rapport "Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland" van 2003 dient te worden gevolgd. Tevens dienen de nieuw te graven waterelementen geschikt te worden gemaakt voor de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Overige voorwaarden

8. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden.
9. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker twee maanden voor het verstrijken van deze termijn een verlenging aan te vragen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
10. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 19530, 2500 CM Den Haag.

Den Haag, 7 januari 2010

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teamman



B. Kluivingh - Deetman

¹ Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

Gemeente Berkel en Rodenrijs
t.a.v. mevrouw M.E.B. Goeij-Smulders
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS



**landbouw, natuur en
voedselkwaliteit**

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
2 maart 2004	04.099.JBvdB.ce	toek.FF2004C.126.ahf	22-2-2005
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
FF/75C/2004/126		0800-2233322	1

Geachte mevrouw Goeij-Smulders,

Naar aanleiding van uw verzoek van 2 maart 2004, aangevuld op 20 juli 2004 en op 27 december 2004, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2004/126, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepaling genoemd in artikel 8 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, ontwortelen, of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de zwanebloem, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 (ambtshalve) en 11 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol en vos, alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10 (ambtshalve), 11 en 13 (ambtshalve) van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker en kleine modderkruiper. Verder in deze brief staat wat de redenen hiervoor zijn.

Gemeente Berkel en Rodenrijs heeft gelijktijdig nog een aantal ontheffingsaanvragen heeft ingediend. Naast de onderhavige aanvraag betreft het de herinrichting van de Noordpolder (FF/75C/2004/124), de hervestiging van een bedrijfsonderdeel van Koppert BV langs de Molenweg (FF/75C/2004/125), de realisatie van woningbouw in de Meerpolder (FF/75C/2004/127), de realisatie van woningbouw en bedrijventerrein in Berkelse Poort/Plaszoom (FF/75C/2004/128) en de realisatie van woningbouw in Westpolder/Bolwerk (FF/75C/2004/129). Deze projecten vormen een onderdeel van de VINEX-locaties Noordrand II en Noordrand III. Daarnaast heeft Provincie Zuid-Holland het voorstellen een nieuwe provinciale wegverbinding van Delft naar Zoetermeer aan te leggen, met een aftakking naar Rotterdam: de N470. De zuidtak van deze weg komt op grondgebied van Gemeente Berkel en Rodenrijs te liggen (FF/75C/2004/369).

Datum
22-2-2005

Kenmerk
toek.FF2004C.126.ahf

Vervolgblad
2

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het project "Oudeland", dat zal worden uitgevoerd binnen de gemeente Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-Holland. Het doel van dit project is de realisatie van een bedrijventerrein. Daartoe zal grond worden aangebracht, sloten gedempt, bebouwing gesloopt, nieuwe watergangen gegraven en nieuwe bebouwing en infrastructuur gerealiseerd. In de oorspronkelijke situatie bestond het plangebied overwegend uit glastuinbouw en weiland ten behoeve van de melkveehouderij en akkerbouw. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, en 11 van de Flora- en Faunawet, voor wat betreft exemplaren van de zwanebloem, egel, gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol, vos, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker, middelste groene kikker en kleine modderkruiper.

Overwegingen

Wettelijk kader

De zwanebloem is een beschermde inheemse plantensoort als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet. De egel, gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol en vos zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De gewone dwergvleermuis en meervleermuis zijn tevens opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, diersoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. De bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en meerkikker zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. De kleine modderkruiper is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder d, van de Flora- en faunawet.

Op grond van artikel 8 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Op grond van de artikelen 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren; te vervoeren of onder zich te hebben.

Er wordt ontheffing gevraagd van de verbodsbepaling genoemd in artikel 9 van de Flora- en Faunawet, voor wat betreft het doden of verwonden van de in het plangebied voorkomende beschermde diersoorten. Ontheffing hiervoor is echter niet aan de orde. Beschermde soorten dienen, volgend uit de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, voor de aanvang van de werkzaamheden te worden verjaagd of te worden overgezet naar een geschikt biotoop. Tevens dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mobiliteit en seizoensactiviteit van de beschermde soorten. De werkzaamheden dienen, voor zover dat in redelijkheid kan worden gevegd, zo te worden uitgevoerd dat beschermde soorten niet worden gedood.

Volgend uit de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, dienen voorkomende diersoorten zo veel mogelijk voor aanvang van de werkzaamheden te worden verjaagd of overgezet naar geschikt biotoop.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
22-2-2005	toek.FF2004C.126.ahf	4

Instandhouding van de soort

In het plangebied zijn naast algemeen voorkomende soorten tevens vier bijlage IV soorten aangetroffen. Het betreft hier de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en rosse vleermuis. De laatvlieger en rosse vleermuis zijn slechts foeragerend in het plangebied aangetroffen. De uitvoering van de werkzaamheden heeft geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tot gevolg. Derhalve blijven de laatvlieger en rosse vleermuis verder buiten deze ontheffing. Eén van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis blijft behouden, maar van de andere, die tevens wordt gebruikt door de meervleermuis, is de sloop onvermijdelijk. Ter compensatie wordt voorgesteld om een vleermuiswand te realiseren, waar de vleermuizen een nieuwe verblijfplaats kunnen vinden. De sloop zelf zal in de winterperiode worden uitgevoerd, wanneer beide vleermuissoorten elders hun winterverblijf hebben opgezocht. Doordat het areaal aan open water en beplanting sterk toeneemt in het plangebied, zal de kwaliteit als foerageerbiotoop in kwaliteit toenemen. Hiervan zullen naar verwachting tevens de algemeen voorkomende diersoorten profiteren. De gunstige staat van instandhouding van de zwanebloem, egel, gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol, vos, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker, en kleine modderkruiper komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Compenserende en mitigerende maatregelen

Er zijn in het plangebied natuurvriendelijke oevers en een helofytenfilter gepland. Verder zullen er twee vistrappen en viskuilen worden aangelegd, zodat de vissen in de winter kunnen overleven. Het dempen en (ver)graven van wateren zoveel mogelijk gefaseerd worden uitgevoerd. Hierdoor hebben de aanwezige vissen en amfibieën de gelegenheid hebben zich elders (tijdelijk) te vestigen. Verder zullen waar mogelijk de werkzaamheden buiten de overwinterings- en voortplantingsperioden van de kleine modderkruiper worden uitgevoerd. Waar nodig zullen voorafgaand aan de werkzaamheden de waterstand plaatselijk verlaagd worden om de aanwezige individuen van de kleine modderkruiper door een deskundige te kunnen vangen met behulp van een (elektrisch) schepnet en deze te verplaatsen en uit te zetten in gelijkwaardige wateren in (de omgeving van) het plangebied. De keuze en de toepassing van de maatregelen zal afhangen van de voordoende situatie en zal op basis van "expert judgement" plaatsvinden. Ter compensatie van het verdwijnen van woonruimte voor de vleermuizen wordt een vleermuiswand gerealiseerd, waar de vleermuizen een nieuwe verblijfplaats kunnen vinden. De realisatie van de vleermuiswand zal voorafgaand aan de sloop van de huidige verblijfplaats plaatsvinden. De sloop zelf zal in de winterperiode worden uitgevoerd, wanneer de vleermuissoorten elders hun winterverblijf hebben opgezocht.

Datum	Kenmerk	Vervolblad
22-2-2005	toek.FF2004C.126.ahf	3

Om de egel, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker en kleine modderkruiper te kunnen verplaatsen, dient ook ontheffing te worden verleend van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 en 13 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen en met het oog daarop opsporen en het vervoeren en onder zich hebben.

Voor artikel 10 van de Flora- en Faunawet is geen ontheffing aangevraagd, maar het verontrusten van de onderhavige soorten is onlosmakelijk verbonden met het vernielen van hun holen en andere voortplantingsplaatsen. Derhalve wordt ambtshalve ontheffing verleend van de verbodsbepaling genoemd in artikelen 10 van de flora- en faunawet, voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten van de egel, gewone dwergvleermuis, haas, meervleermuis, mol, vos, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker, en kleine modderkruiper.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Op grond van artikel 75, lid 5, aanhef en onder c, wordt in het geval van soorten die zijn opgenomen op bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 2, onder e, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen dwingende redenen van groot openbaar belang. Uit de toelichting hierop blijkt dat hierbij onder andere te denken valt aan de aanleg van infrastructurele werken. Omdat dit besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 24 april wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, vierde lid, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee het vijfde lid wordt bedoeld.

Zoals u heeft gesteld in de bijlagen behorende bij de ontheffingsaanvraag, kan een te verlenen ontheffing niet gelden voor de wettelijk beschermde vogelsoorten. De wet sluit deze mogelijkheid uit. Voor vogels kunnen wel extra maatregelen worden genomen om te voorkomen dat zij tijdens de werkzaamheden opzettelijk verontrust moeten worden of dat hun vaste nest- rust- of verblijfplaatsen worden verstoord. Het belangrijkste aandachtspunt hierbij is de timing van werkzaamheden: indien tijdens het broedseizoen van vogels geen werkzaamheden uitgevoerd worden, wordt opzettelijke verontrusting en verstoring van de nesten voorkomen.

Het nest van de steenuil, een standvogel waarvan in het plangebied een broedplaats aanwezig is en die is opgenomen op de Rode Lijst als zijnde kwetsbaar, mag gedurende het hele jaar niet verstoord worden. Ontheffing is hiervoor niet mogelijk. Om te komen tot een plan om de steenuil te behouden voor het plangebied en daarmee in overeenstemming met de wet (zorgplicht) te handelen, is het raadzaam om in contact te treden met een lokale roofvogelwerkgroep.

Datum
22-2-2005

Kenmerk
toek.FF2004C.126.ahf

Vervolgblad
5

De werking van een vleermuiswand, zoals voorgesteld door de aanvrager, is in de praktijk niet aangetoond. Vleermuisdeskundigen van de Vereniging van Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming zijn van mening dat het verre van zeker is dat een dergelijke vleermuiswand daadwerkelijk door (meer)vleermuizen zal worden gebruikt. Het is verder onduidelijk wat de functie van de te slopen verblijfplaats is voor de vleermuizen en in welke periode(n) deze verblijfplaats wordt gebruikt. Onbekend is dus ook welk type verblijfplaats ter compensatie zou moeten worden gerealiseerd. Aangezien het slopen van de verblijfplaats een overtreding betekent van artikel 11 van de Flora- en faunawet, dient deze wel te worden gecompenseerd. Nuttiger dan het bouwen van een vleermuiswand waarvan onbekend is of die als verblijfplaats zal worden gebruikt, is het realiseren van een aantal potentiële verblijfplaatsen in de nieuw te bouwen bedrijfspanden. Het aantal, de locatie en de uitvoering van deze potentiële verblijfplaatsen is afhankelijk van de definitieve inrichting van het plangebied, en dient te worden vastgesteld in overleg met een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen en hun verblijfplaatsen. Een uitgewerkt plan dient te worden verstuurd aan Dienst Regelingen. Nieuwe verblijfplaatsen dienen te zijn gerealiseerd, voordat de sloop van de huidige verblijfplaats kan plaatsvinden. Dit is mogelijk doordat het bedrijventerrein gefaseerd wordt aangelegd.

Alternatieven

De alternatieven StructuurPlan-Alternatief (SPA) en het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) zijn onderzocht. Het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is geen bevredigende oplossing, omdat deze geen oplossing biedt voor de geconstateerde problemen (woningdifferentiatie in relatie tot de woningbehoefte, kwetsbaarheid van het overblijvende deel van de Polder Oudeland en de financiële haalbaarheid van de plannen). Het verlies aan bedrijventerrein wordt in het MMA weliswaar gecompenseerd, maar de consequenties van het volledig compenseren van het verlies aan woningbouw ten westen van de Hofpleinlijn (hoger percentage gestapelde woningen) zijn tegenstrijdig met het regionaal woningbouwscenario.

Het project, waarvoor ontheffing wordt aangevraagd, is wel probleemoplossend: er kan worden voldaan aan de regionale woningbouwplannen en er kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het oplossen van het tekort aan bedrijventerrein. Het is aangetoond dat voor het project geen andere bevredigende oplossing bestaat.

Belang van de ingreep

Er is een groot tekort aan bedrijventerrein in de regio. Het tekort aan bedrijventerrein kwam naar voren in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening-Extra (VINEX) en het Regionaal Structuurplan Noordrand II en III. Dit probleem wordt tevens onderschreven door het Regionaal Economisch Overlegorgaan van de stadsregio Rotterdam (REO). Het REO heeft geconstateerd dat het tekort aan uitbreidingsruimte heeft geleid tot een toename van vertrekkende bedrijven uit de regio. Op het bedrijventerrein "Oudeland" zal met name mogelijkheid tot vestiging worden geboden aan bedrijven uit de sectoren industrie, transport en distributie. De realisatie van dit bedrijventerrein levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van het tekort aan bedrijfslocaties. De dwingende redenen van groot openbaar belang is hiermee voldoende aangetoond.

Datum
22-2-2005

Kenmerk
toek.FF2004C.126.ahf

Vervolgblad
6

Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Dit advies heeft alleen betrekking op de werkzaamheden die op het moment van ontheffingsverlening nog moeten worden uitgevoerd.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na verzending van dit schrijven bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Dienst Regelingen, afdeling Juridische Zaken. Het adres vindt u in de linkerkantlijn van dit schrijven. Geef in uw brief duidelijk aan wat uw bezwaren zijn en de motivering daarvan. Vermeld in de linkerbovenhoek van het bezwaarschrift duidelijk het volgende: ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet en het aanvraagnummer. U wordt tevens verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van Dienst Regelingen zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering,



Dhr. M.P. de Graaf

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Naar aanleiding van het verzoek van mevrouw M.E.B. Goeij-Smulders
namens de gemeente Berkel en Rodenrijs, op 2 maart 2004,
aangevuld op 20 juli 2004 en op 27 december 2004,

gelet op artikel 75, lid 4 en 5 onderdeel c van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Voor het tijdvak van:

Gemeente Berkel en Rodenrijs
Raadhuislaan 1
2651 DA BERKEL EN RODENRIJS
22 februari 2005 t/m 1 maart 2009

ONTHEFFING

FF/75C/2004/126

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, onwortelen, of op enigerlei andere wijze van de groeiplaats verwijderen van de zwanebloem (*Butomus umbellatus*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), haas (*Lepus europeus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), mol (*Talpa europea*) en vos (*Vulpes vulpes*), alsmede van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9 (ambtshalve), 10 (ambtshalve), 11 en 13 (ambtshalve) van de Flora- en Faunawet, voor zover dit betreft het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; vervoeren en onder zich hebben van de egel (*Erinaceus europeus*), bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), groene kikker (*Rana esculenta*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*), meerkikker (*Rana ridibunda*) en kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, is het plangebied 'Oudeland' en is gelegen in het zuidwesten van de Gemeente Berkel en Rodenrijs, provincie Zuid-Holland. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de waterweg Bovenvaart, aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Zuidersingel, en de westzijde door de Molenweg, conform 'Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland' van Van der Goes en Groot, d.d. 2003.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen.
4. De gemeente Berkel en Rodenrijs, (hier na te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleen- de machtigingen aan Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden.

De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:

- a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
- b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
- c. de handelingen die mogen worden verricht;
- d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
- e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
- f. periode waarvoor de machtiging geldt.

De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.

6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de seizoensactiviteiten van aanwezige beschermde dieren, om verstoring van de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterrust) zoveel mogelijk te voorkomen.
8. Ter compensatie van de te slopen vleermuisverblijfplaats dient in de nieuw te bouwen bedrijfspannen een aantal potentiële verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. Het aantal, de locatie en de uitvoering van deze potentiële verblijfplaatsen is afhankelijk van de definitieve inrichting van het plangebied, en dient te worden vastgesteld in overleg met een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen en hun verblijfplaatsen. Voorafgaand aan de uitvoering, dient een uitgewerkt plan ter beoordeling te worden verstuurd aan Dienst Regelingen. Nieuwe verblijfplaatsen dienen te zijn gerealiseerd, voordat de sloop van de huidige verblijfplaats kan plaatsvinden. Dit is mogelijk doordat het bedrijventerrein gefaseerd wordt aangelegd.
9. Aangezien onbekend is welke functie de te slopen verblijfplaats heeft voor de aanwezige vleermuissoorten, dient de sloop plaats te vinden binnen de periode die in het algemeen het minst problematisch is (maart t/m april). Binnen dit tijdvak dient een relatief warme periode te worden gekozen. De sloop dient te allen tijde te worden begeleid door een ter zake kundige.
10. De ontheffing voor de kleine modderkruiper wordt verleend onder voorwaarde dat de voorgestelde werkwijze wordt gevolgd, zoals beschreven in "Toelichting ontheffingsaanvraag Oudeland" (Oosterbaan en Sluis, 2003). Om de gunstige staat van instandhouding te garanderen, dienen de nieuw te graven waterelementen tevens geschikt te worden gemaakt voor de kleine modderkruiper.

Overige voorwaarden

11. Indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden kan deze ontheffing worden ingetrokken.
12. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 22 februari 2005

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager uitvoering

Dhr. M.P. de Graaf



Verleende hogere waarden geluid



provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Lucht, Veiligheid en
Geluid

CONTACTPERSOON
A.H.A. Giele
DOORKIESNUMMER
070 - 441 61 87
E-MAIL
giele@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 72 95
FAX
070 - 441 78 26
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerterruimte voor
auto's is beperkt.

besluit/2001/11397A

GEDEPUTEERDE STATEN

CC Budi

behandeling	3	W	W	W	S
gezien					
advies					
besproken					
kopie					

Burgemeester en Wethouders
van BERKEL EN RODENRIJS

GEMEENTE BERKEL EN RODENRIJS

B & W	INGEKOMEN	PARAARF
RAAD	20 DEC. 2001	
CLASS.	R0	
Afd.:		
Afd. week:		
Kopie:		
BIJLAGEN	DATUM	Nr. 01-5850

18 DEC. 2001

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 22 november 2001

Op 16 oktober 2001 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Berkel en Rodenrijs een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 38 bestaande woningen in de zone van de nieuw aan te leggen N470 en van de te reconstrueren Noordeindseweg en de Klapwijkseweg. Het verzoek hangt samen met de bestemmingsplannen N470 en Polder Oudeland.

De voorbereidingsprocedure

Het ontwerp-verzoek heeft van 5 juli 2001 tot en met 15 augustus 2001 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken.

De regionale inspecteur van de Inspectie Milieuhygiëne Zuid-West is door ons vanaf 17 oktober 2001, gedurende een periode van vier weken in de gelegenheid gesteld te adviseren over het verzoek.

De beoordeling van het verzoek

Over het ontwerpverzoek zijn opmerkingen gemaakt. Wij kunnen ons vinden in de behandeling hiervan door verzoeker. Naar aanleiding van de brief van C.C. Jansen, ingekomen op 17 oktober 2001, willen wij aanvullend hierop nog het volgende opmerken.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat de toetsing van de geluidsbelasting gebeurt per bron, maar dat de geluidwerende maatregelen, nodig om aan het maximale binnenniveau te kunnen voldoen, dienen te worden afgestemd op het totale (gecumuleerde) geluid van alle betrokken bronnen.

Het toepassen van stil asfalt (zoals ZOAB) en het verlagen van de maximumsnelheid zijn bronmaatregelen bij uitstek. Het plaatsen van een geluidsscherm is een maatregel in het overdrachtsgebied. Gezien de afstand tussen de weg en de (niet aangesloten) woningen aan de Meerweg is, op basis van praktijkervaringen, aanmerkelijk dat de toename van geluidsbelasting alleen met een lang scherm weg te nemen is. Naar onze mening heeft verzoeker daarom terecht geconcludeerd dat de verhouding tussen de kosten en de effectiviteit voor een dergelijk scherm negatief uitpakt.

Conclusie

Het voorgaande geeft ons aanleiding om de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		hogere grenswaarde in dB(A)	Geluidsbron
Omschrijving	Aantal		
woning Klapwijkseweg 41/43	1	55	N470 (aan te leggen)
woning Kleihoogt 34	1	56	
woning Kleihoogt 40 K	1	55	
woning Pastoor Verburghweg 1 A	1	54	
woning Pastoor Verburghweg 14	1	53	
woning Noordeindseweg 127	1	55	
woning Rodenrijseweg 473	1	55	
woning Rodenrijseweg 471 A	1	51	
woningen Zuidersingel 28 en 32	2	51	
woningen Zuidersingel 34, 36, 38, 40, 42, 44 en 54	7	54	
woningen Zuidersingel 46, 48 en 50	3	55	
woning Laan van Koot 3	1	53	
woning Laan van Koot 4 A	1	55	
woningen Meerweg 2, 4 en 6	3	53	
woningen Meerweg 8, 10 en 12	3	52	
woningen Meerweg 14, 16 en 18	3	51	
woning Noordeindseweg 127	1	53	Noordeindseweg (reconstructie)
woning Noordeindseweg 448	1	54	
Munnikenweg 2	1	53	
woning Meerweg 2	1	54	Klapwijkseweg (reconstructie)
woningen Meerweg 4 en 6	2	52	
woning Klapwijkseweg 39	1	54	

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

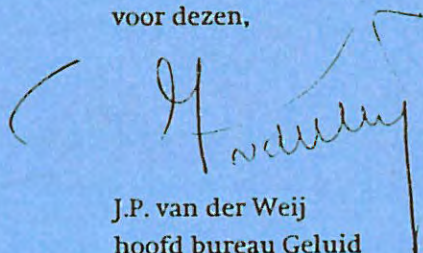
- de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï zijn vastgesteld inclusief de correctie overeenkomstig artikel 103 van de Wet geluidhinder;
- de planvoorschriften en/of plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

ONS KENMERK
DWM/2001/11397A
PAGINA 3/4

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Tot de kring van belanghebbenden worden in ieder geval gerekend de verzoeker en de (toekomstige) eigenaren en bewoners. Personen die hier niet toe behoren, verzoeken wij om in het bezwaarschrift toe te lichten op welke wijze hun belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



J.P. van der Weij
hoofd bureau Geluid

VERZONDEN:

18 DEC. 2001

AFSCHRIFT AAN

- de regionale inspecteur van de Inspectie Milieuhygiëne Zuid-West, Postbus 5312, 2280 HH Rijswijk;
- de bewoner(s) van Klapwijkseweg 39, 2651 CH Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Klapwijkseweg 41/43, 2651 CH Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Kleihooft 34, 2651 KV Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Kleihooft 40 K, 2651 KV Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Pastoor Verburghweg 1 A, 2651 KW Berkel en Rodenrijs;
- C.A. van Rutten, Pastoor Verburghweg 14, 2651 LC Berkel en Rodenrijs;
- A. Voorwinden, Noordeindseweg 127, 2651 LG Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Noordeindseweg 448, 2651 LP Berkel en Rodenrijs;
- I. Murte en R. Barnstijn, Rodenrijseweg 473, 2651 AP Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Rodenrijseweg 471 A, 2651 AP Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 28, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 32, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 34, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 36, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 38, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 40, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 44, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- A. v.d. Stam, Zuidersingel 46, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- A.M.F. Tetteroo en A. Tetteroo, Zuidersingel 48, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Zuidersingel 50, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;

ONS KENMERK
DWM/2001/11397A
PAGINA 4/4

- de bewoner(s) van Zuidersingel 54, 2651 AJ Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Laan van Koot 3, 2651 KM Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 2, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 4, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 6, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- C.C. Jansen, Meerweg 8, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- A.M. Gresnigt, Meerweg 10, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 12, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 14, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 16, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Meerweg 18, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- de bewoner(s) van Munnikenweg 2, 2651 LZ Berkel en Rodenrijs;
- J.J. van Vliet, Rodenrijseweg 227, 2651 KS Berkel en Rodenrijs;
- Geelkerken en Linskens, Postbus 2020, 2301 CA Leiden;
- Schwarz.s. Onteigeningsadviezen b.v., Pauwenlaan 128, 2566 TN Den Haag.

Besluit hogere waarden geluid

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Inzake plangebied Oudeland te Berkel en Rodenrijs

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland

Bestemmingsplan Oudeland

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 70 ha. bedrijfsterrein in de polder Oudeland (Berkel en Rodenrijs). Rond het plangebied liggen de Molenweg en de Zuidersingel. Aan deze wegen zijn een aantal bestaande woningen gesitueerd. De bestaande woningbouw kan gekarakteriseerd worden als lintbebouwing. Het plan voorziet in een aantal verspreide woningbouwlocaties tussen de bestaande lintbebouwing.

Procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder zal het verzoek hogere waarde en bijbehorend ontwerp-besluit tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan Oudeland ter inzage worden gelegd.

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wet geluidhinder, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarden genoemd) van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden (ook wel maximale grenswaarden genoemd). Een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde wordt zonder meer aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale grenswaarden niet toegestaan is. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarden. In bepaalde situaties kunnen er echter geen, of onvoldoende, maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden worden toegestaan tot aan de maximale grenswaarde. Daarbij dient in ieder geval te worden voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Hieronder zal achtereenvolgens worden ingegaan op railverkeerslawaaï, industrielawaaï, luchtvaart lawaaï, wegverkeerslawaaï en cumulatie van bronnen.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied Oudeland ligt buiten de zone van een spoorweg als bedoeld in artikel 106b Wet geluidhinder.

Industrielawaaï

Het plangebied Oudeland betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein. De vestiging van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit is in het bestemmingsplan uitgesloten. Het terrein is derhalve niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied Oudeland bevinden zich voorts geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel.

Luchtvaartlawaaï

Voor luchtvaart geldt het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) en het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BKL) als wettelijk kader. De grenswaarden die hierbij van belang zijn, zijn de 35 Ke-contour voor grote luchtvaart en de 47 Bkl-contour voor kleine luchtvaart. Het plangebied Oudeland bevindt zich buiten deze contouren.

Wegverkeerslawaaï

Het gebied Oudeland vormt onderdeel van de bebouwde kom van Berkel & Rodenrijs. In het plan-gebied zelf wordt uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km/u. Op de Zuidersingel en de Molenweg zijn de maximaal toegelaten snelheden 50 en respectievelijk 60 km/u. De bouwlocaties zijn gesitueerd langs en aan genoemde wegen zodat akoestisch onderzoek is vereist.

Cumulatie van geluidsbronnen

Indien de woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, dient onderzoek te worden verricht naar de totale (gecumuleerde) geluidbelasting. De Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting geen grenswaarden. Er is evenwel geen sprake van meerdere geluidsbronnen als bedoeld in de Wgh.

Gemeentelijk toetsingskader

De Beleidsnota Hogere Waarden 'Beleidsregels voor het beoordelen en vaststellen van een verzochte hogere grenswaarde voor geluid' is in casu van toepassing. Dit vastgestelde hogere waarden beleid geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Het beleid is gericht op verbetering van de leefomgevingskwaliteit en vraagt een nadere onderbouwing van een eventueel besluit tot toekenning van een hogere waarde.

Akoestisch onderzoek

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening voor het gebied Oudeland is op 16 oktober 2008 akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng te Deventer (onderzoek nr. LR:008/Kno/0214. Mede naar aanleiding van de later in het plan opgenomen woningbouwlocaties is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het akoestisch onderzoeksrapport "Actualisatie akoestisch

onderzoek Bestemmingsplan Oudeland" d.d. 29 juli 2010 LRL030 /Kzj. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Beleidsnota Hogere Waarden.

Uit het onderzoek blijkt dat van de in totaal 49 woningen, 25 woningen een geluidbelasting ondervinden die hoger ligt dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het betreft de volgende bouwlocaties. (Waarden inclusief correctie artikel 110 Wet geluidhinder)

Bouwlocaties Molenweg

1. één nieuwe woning tussen de percelen Molenweg 70 en 72, hoogste waarde op de voorgevel 54 dB ten gevolge van de Molenweg;
2. 11 nieuwe woningen ten zuiden van het perceel Molenweg 72 evenwijdig aan de Molenweg, hoogste waarde op de voorgevel 54 dB ten gevolge van de Molenweg;
3. 8 nieuwe woningen ten noorden van het perceel Molenweg 44 evenwijdig aan de Molenweg, hoogste waarde op de voorgevel 56 dB ten gevolge van de Molenweg;

Bouwlocaties Zuidersingel

4. 4 nieuwe woningen tussen de percelen Zuidersingel 56 a en 56 evenwijdig aan de Zuidersingel, hoogste waarde is 49 dB ten gevolge van de N471;
5. 1 nieuwe woning ten westen van het perceel Zuidersingel 44, hoogste waarde 59 dB ten gevolge van de N471.

De situatie moet gekarakteriseerd worden als binnenstedelijk. Er is sprake van nieuwe woningen dat wil zeggen dat ten hoogste een hogere grenswaarden kan worden toegekend van 63 dB.

Motivering besluit

Beleidsnota Hogere Waarden

De beleidsnota hogere waarden omschrijft welke stappen moet worden overwogen alvorens van toekenning van hogere waarde sprake kan zijn. De Nota bepaalt dat eerst maatregelen aan de bron moeten worden onderzocht, vervolgens maatregelen in het kader van de overdracht en tenslotte maatregelen bij de ontvanger. Voorts bepaalt de Nota in welke situaties een hogere waarde kan worden toegekend. Hieronder wordt kort op mogelijke maatregelen ingegaan.

- Maatregelen aan de bron

De geluidsbelasting wordt veroorzaakt door de Molenweg en de N471.

- Molenweg (20 woningen)

Ten aanzien van mogelijke maatregelen aan de bron, zijnde de Molenweg, kan het volgende worden opgemerkt. De verkeersintensiteiten op de Molenweg en de samenstelling van het verkeer (hoeveelheid vrachtverkeer en gewoon verkeer) zijn door de aanleg van de N471 al in redelijke mate geoptimaliseerd. Het wegdek op de Molenweg bestaat uit fijn asfalt. De maximaal toegestane snelheid bedraagt 60 km per uur. Het aantal nieuwe en bestaande woningen langs de Molenweg dat in beperkte mate een te hoge geluidsbelasting ondervindt is dermate gering dat het aanbrengen van fluisterasfalt vanuit financiële overwegingen vooruitlopend op een onderhoudsprogramma niet doelmatig is. In de nabije toekomst wordt wel onderzocht in hoeverre in het kader van het reguliere onderhoud

fluisterasfalt kan worden toegepast op die locaties waar dat vanuit een oogpunt geluidhinder een duidelijke verbetering geeft.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gezien de ligging van de woningen ten opzichte van de weg niet mogelijk om maatregelen te treffen ter voorkoming van geluidsoverdracht. Het plaatsen van schermen of aanleg van wallen voor het beperkte aantal nieuwe woningen aan de Molenweg zou een aantasting betekenen van het stedenbouwkundig beeld.

Gezien het vorenstaande wordt er voor gekozen de toe te kennen hogere waarde te combineren met maatregelen aan de gevel. Uit gaande van de berekende geluidswaarden, de standaard isolatie van een (nieuwe) gevel is een binnenwaarde van 33 dB bij de bouw van de woningen met beperkte middelen te realiseren. Door de situering van de bouwblokken ten opzicht van de weg ontstaat een situatie waarin de toekomstige buitenruimte onder voorkeurswaarde blijft. Er is dus conform vastgesteld beleid een duidelijke geluidsluwe zijde.

Voorts geldt dat door realisering van de woningen in stedenbouwkundige zin de lintbebouwing langs de Molenweg wordt gesloten. Er is dus sprake van opvulling van open plaatsen binnen de bestaande bebouwing.

Gelet op het vastgesteld beleid en de Wet geluidhinder kunnen aan de bouwlocaties langs de Molenweg hogere waarden worden toegekend.

-N471 (Bouwlocatie 1 woning ten oosten van N471)

Voor wat betreft de geluidsbelasting veroorzaakt door N471 geldt dat bij de aanleg van de N471 al bijzonder geluidsmaatregelen zijn getroffen. Langs de weg is een geluidsscherm geplaatst aan beide zijden en op het wegdek is fluisterasfalt aangebracht. Aan de maatregelen lag een geluidsonderzoek van het bureau Dorsserblesgraaf te Den Haag (onderzoek d.d. 1 oktober 2001 nr. Ho.F00.1435.R05) ten grondslag. Niet overal kon de geluidsbelasting worden teruggebracht onder de toen geldende norm van 50 dB(A). Bij besluit van 18 december 2001 zijn dan ook hogere grenswaarden toegekend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De toekenning van een hogere waarde is alleen relevant voor het bouwperceel gelegen ten oosten van N471 naast het perceel Zuidersingel 44. De toen toegekende voor de percelen Zuidersingel 46, 48 en 50 bedroeg 55dB(A). In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" is de locatie Zuidersingel 46-50 samengevoegd tot één bouwlocatie. De aanwezige opstallen zijn inmiddels gesloopt.

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudeland" is ter plaatse de bouw van twee woningen toegestaan. Uiteraard met in achtname van de toegekende hogere waarde van 55dB(A). Er is in de definiëring van de Wet geluidhinder sprake van een bestaande weg (de N471) en "geprojecteerde woningen" dat wil zeggen woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen worden gebouwd. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt dit beperkt tot de bouw van 1 woning. Uitgaande van de toegekende hogere waarde geldt voor deze te bouwen woning een hogere waarde van 55 dB(A) oftewel 53 dB.

De locatie is ook onderzocht in het akoestisch onderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 29 juli 2010. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie een geluidsbelasting ondervindt van 59 dB. Zoals aangegeven is de locatie geprojecteerd en dus niet nieuw in de zin van de Wet geluidhinder en geldt al een hogere waarde van 55 dB(A). Toekenning van een hogere waarde is, nu de situatie "geprojecteerd" is niet aan

de orde wel dient bij de toekomstige bouw rekening te worden gehouden met de hogere geluidbelasting.

-N471 (Bouwlocatie 4 woning ten westen van N471)

Bij de aanleg van de N471 is akoestisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Dorsserblesgraaf te Den Haag. (onderzoek d.d. 1 oktober 2001 nr Ho.F00.1435.R05). Op basis van dit onderzoek zijn ten behoeve van de aanleg van de weg de nodige maatregelen genomen en eventueel hogere grenswaarden toegekend. Voor wat betreft Zuidersingel 56 (gesitueerd circa 32 meter vanaf de Laan van Koot kwam de waarde uit op 52 dB(A) met maatregelen aan de N471 exclusief 3 dB(A) aftrek. De waarde bleef dus onder de toen geldende voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Uitgaande van de meest recente berekening van Goudappel Coffeng (rapport 29 juli 2010) moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd van 59 dB. Ook in dit geval geldt volgens de wet en vastgesteld beleid dat onderzocht moet worden of maatregelen aan de bron of in de sfeer van overdracht mogelijk zijn alvorens maatregelen aan de gevel worden onderzocht.

Maatregelen aan de bron moeten, nu het hier om een recente aangelegde weg gaat met reeds diverse voorzieningen ter afscherming, uitgesloten worden geacht. Bijkomend is dat slechts vanwege een klein aantal woningen dergelijke voorzieningen zouden moeten worden getroffen en er sprake is van een relatief geringe overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Gelet op de aard van de te treffen voorzieningen en het aantal woningen in relatie tot de overschrijding zijn maatregelen aan de bron niet doelmatig. Het zelfde geldt voor maatregelen in de sfeer van overdracht

De geluidsbelasting van 49 dB doet zich voor aan de achterzijde van het bouwblok. De voorgevel ondervindt een geluidsbelasting van 43 dB. De voorgevel is als zodanig geluidsluw. Het bouwblok ligt evenwijdig aan de Zuidersingel de geluidsproductie van deze weg is gezien de lage intensiteit verwaarloosbaar.

Het blok zal een onderdeel vormen van de lintbebouwing. Op enige afstand zal in de toekomst bedrijfsbebouwing worden gesitueerd achter het blok. Vanwege de beeldvorming langs de Zuidersingel is "invulling" van de open ruimte gewenst. De ontwikkeling past als zodanig in het vastgestelde beleid.

Samenvattend dienen in verband met de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" de volgende hogere waarden te worden toegekend (conform de bij dit besluit behorend figuur Besluit hogere waarden Wet geluidhinder):

Bestemming		Geluidbron	Hogere waarde in dB
Omschrijving	Aantal woningen		
Molenweg locatie tussen nrs 70-72	1	Molenweg	54
Molenweg locatie ten zuiden van nr 72	11	Molenweg	54
Molenweg locatie ten noorden van nr 44	8	Molenweg	56
Zuidersingel ten westen van N471	4	N471	49

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit lag met ingang van 23 september tot en met 3 november 2010 voor een ieder ter inzage. Van de mogelijkheid tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen is bij brief van 23 oktober 2010, ingekomen 2 november 2010, gebruik gemaakt door de heer R.W. de Bruin, wonende Molenweg 51 te Berkel en Rodenrijs. Hieronder wordt nader op de zienswijze ingegaan.

In de zienswijze wordt met betrekking tot het besluit hogere grenswaarde het volgende aangevoerd:

1. Aangenomen wordt in het geluidsonderzoek dat sprake is van lintbebouwing zonder dat wordt aangegeven waarom hier vanuit wordt gegaan;
2. Conform de Wet geluidhinder moet geluidsoverlast bij de bron worden bestreden. Hier mag van worden afgeweken in geval grote stedenbouwkundige of financiële redenen;
3. Door het aanbrengen van wijzigingen in de plannen bijvoorbeeld het niet bouwen van de nieuwe woningen kunnen de overschrijdingen worden voorkomen;
4. Het onderzoek is onvolledig:
 - de bestaande bouw is niet onderzocht;
 - de gevolgen voor het totale bestemmingsplan worden niet berekend;
 - het aantal verkeersbewegingen bij woon/werkkavels is aanzienlijk hoger dan 2 (tussen de 10 en de 20);
 - er wordt gerekend met 60 km per uur maar gemiddeld wordt 80 km per uur gereden op de Molenweg;
 - ook op het bedrijventerrein wordt ten onrechte gerekend met een snelheid van 30km per uur dit bedraagt zeker 50 km per uur;
 - er is wel degelijk sprake van meerdere geluidsbronnen ook de nieuwe woon/werkwoningen zullen geluid genereren;
 - rekening moet worden gehouden met geluid van het vliegveld, de N470, op- en overslagbedrijf Post en het nieuw te vestigen bedrijf Koppert;
 - de aanname dat bij de woon/werkwoningen slechts 6 verkeersbewegingen per dag aan de orde zullen zijn is niet juist. Er zal juist ook vanwege de werkfunctie bij de woningen zeker sprake zijn van 10 a 20 voertuigbewegingen per dag;
 - er wordt geconstateerd dat het verkeer op de Molenweg is afgenomen met 35%. Onduidelijk is hoe dit percentage is vastgesteld, voorts is onduidelijk waar de voertuigverdeling in tabel 3.2. op is gebaseerd;
5. In de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat toevoeging van 49 woningen aan de Molenweg 130 verkeersbewegingen per dag genereert. Dit komt neer op 6 voertuigbewegingen per woning, dit in tegenstelling tot eerdergenoemde 2 bewegingen. Ook het aantal van zes is echter niet realistisch;
6. Aangegeven wordt dat de Molenweg in 2018 1500 voertuigen per dag verwerkt. Het eerdergenoemde maximum voor de Molenweg van 1300 motorvoertuigen wordt in dit geval overschreden. Dit maximum is overigens onjuist omdat oneigenlijk verkeer voor bedrijfsvestigingen hierbij is meegeteld;

7. Geen rekening wordt gehouden met de hinder veroorzaakt door het bestemmingsverkeer;
8. Geen rekening wordt gehouden met verkeer opgeroepen door het project "Bergboezem".

Ten aanzien van de bovengenoemde punten wordt het volgende opgemerkt.

Ad. 1 Lintbebouwing

De bebouwing van de Molenweg kenmerkt zich in stedenbouwkundige zin als lintbebouwing. Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart grotendeels vrijstaande bebouwing is gesitueerd, terwijl het omliggende land open is gebleven. De Molenweg voldoet aan dit beeld. Zo worden in de structuurvisie voor Lansingerland de bebouwing langs de Molenweg en de Zuidersingel ook als lintbebouwing aangeduid.

Ad. 2 Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen

De Wet geluidhinder verplicht in geval van nieuw te bouwen gevoelige objecten, zoals woningen, tot nader onderzoek naar mogelijk geluidhinder veroorzaakt door onder andere wegverkeer. Indien blijkt dat de voorkeurswaarde in de wet wordt overschreden is onderzoek naar te nemen maatregelen noodzakelijk. Voor de nieuw te bouwen wordt de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder is onderzocht in hoeverre maatregelen aan de bron kunnen worden getroffen of in de sfeer van overdracht.

Een mogelijke maatregel aan de bron is het aanbrengen van fluisterasfalt. In het ontwerpbesluit wordt ten aanzien hiervan overwogen dat het aanbrengen van fluisterasfalt gelet op het relatief geringe aantal woningen (maximaal 20 aan de Molenweg) niet doelmatig is. In het kader van toekomstig regulier onderhoud zal wel worden onderzocht in hoeverre dit asfalt kan worden toegepast voor de gehele Molenweg. Ten aanzien van maatregelen in de sfeer van overdracht wordt overwogen dat het plaatsen van schermen of de aanleg van geluidswallen voor de nieuw te bouwen woningen een te grote aantasting zou zijn van het stedenbouwkundig beeld. In het besluit wordt dan ook gekozen voor het toekennen van een hogere grenswaarde aan de gevel met zodanige maatregelen aan de gevel dat het binnenniveau in de te bouwen woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Ad.3 Niet realiseren nieuwe woningen ter voorkoming van overschrijdingen

Zoals onder Ad.2 is uiteengezet worden de woningen gerealiseerd overeenkomstig alle voorwaarden voortvloeiend uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid. Het niet realiseren van de woningen voorkomt geen overschrijdingen voor de bestaande bebouwing.

Ad. 4. Onvolledig akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek zou onvolledig zijn. Hieronder worden de kritiekpunten op dit onderzoek genoemd en op deze punten ingegaan.

- Bestaande bouw niet onderzocht

Voor een bestaande situatie (woning aanwezig/weg aanwezig) gelden ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder art 76, lid 3 de in de wet gestelde grenswaarden niet. De uitkomsten van het onderzoek richten zich daarom specifiek op de te realiseren woningen aan de Molenweg en de Zuidersingel en niet op bestaande woningbouw.

- *Onderzoek betreft niet gehele plangebied*

Dit is onjuist de gevolgen voor het totale plangebied Oudeland worden berekend in het akoestische onderzoek van Goudappel en Coffeng d.d. 29 juli 2010;

- *Hoger aantal verkeersbewegingen bij woon/werkwoningen*

Het ontwerpbestemmingsplan Oudeland maakt de toevoeging van een bedrijfsruimte van maximaal 50m² bij een woning onder andere mogelijk indien hierdoor geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt (art. 13 onder 13.3.2 sub d). Toevoeging van een bedrijfsruimte is mogelijk na ontheffing.

Bij een verzoek om ontheffing zal terdege rekening gehouden worden met het aantal verkeersbewegingen. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een gemiddelde van 6 verkeersbewegingen per woning. Bij een verzoek om ontheffing zal dit aantal het uitgangspunt zijn. Overigens wordt door het "werken aan huis" het aantal verkeersbewegingen in beginsel natuurlijk ook verminderd. Het vorenstaande geldt eveneens met betrekking tot de toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van "Wonen" naar de bestemming "Wonen-Bedrijven" voor percelen met een grotere oppervlakte dan 500m². Ook in dit geval zullen alle genoemde aspecten worden meegewogen.

Voor de verkeersprognoses wordt gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de Rotterdamse Regio. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van onderzoekcijfers van het MON (Monitoring onderzoek Nederland) voor wat betreft de gemiddelde auto-verplaatsing per woning.

- *De feitelijke gereden snelheden zijn hoger dan genoemde 60 en 30 km/u*

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij de vaststelling van de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer moet worden uitgegaan van de wettelijke maximaal toegestane snelheid.

- *Geconstateerd wordt dat er sprake van meerdere geluidsbronnen voor de woningen in het plangebied*

Deze constatering is juist in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Oudeland en in de overwegingen van het Besluit Hogere Grenswaarden wordt uitgebreid ingegaan op de beïnvloeding die het plan gebied ondervindt vanuit de verschillende bronnen. Hieruit blijkt, dat voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen, alleen het wegverkeer een zodanige gevelbelasting veroorzaakt dat hiervoor een hogere grenswaarde moet worden toegekend.

- *Constatering verkeersafname Molenweg van 35% na openstelling N471/ Verdeling tabel 3.2.*

De verkeersafname is geconstateerd door tellingen en kentekenonderzoek. De gegevens zijn verwerkt en gevalideerd in het verkeersmodel Lansingerland door het bureau Goudappel en Coffeng. Met dit model zijn de gegevens voor het planjaar 2018 vastgesteld. Genoemde tellingen en onderzoeken, alsmede het verkeersmodel, vormen de basis voor de voertuigverdeling genoemd in tabel 3.2. van het akoestisch onderzoek.

Ad. 5 De reactie van de gemeente op een inspraakreactie in het kader van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" wijkt af van het akoestisch onderzoek qua aantal verkeersbewegingen.
In deze reactie, die overigens betrekking heeft op de verkeersveiligheid, is inderdaad een onzorgvuldigheid geslopen. Uitgegaan wordt van de bouw van 49 woningen aan de Molenweg, dit betreft echter maximaal 20 woningen. Het totaal aantal toe te voegen woningen in het plangebied Oudeland bedraagt maximaal 49 woningen. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per woning bedraagt de toename circa 254. Voor openstelling van N471 maakte 1300 motorvoertuigen per dag gebruik van de Molenweg. Een toename met 254 is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet bezwaarlijk. Bovendien moet hierbij bedacht dat niet alle motorvoertuigen gebruik zullen maken van de Molenweg. Het aantal voertuigbewegingen op de Molenweg zal dus lager zijn.

Ad. 6 Maximum aantal voertuigen Molenweg

Verwezen wordt hier klaarblijkelijk naar de opmerking dat voor openstelling van N471 1300 motorvoertuigen van de Molenweg gebruik maakten. Ten onrechte wordt aangenomen dat dit een maximum aantal voertuigen zou zijn voor de Molenweg. Het aantal van 1300 motorvoertuigen wordt genoemd in het kader van de reactie op verkeersveiligheid (zie Ad. 5). Het onderwerp verkeersveiligheid heeft echter voortdurende aandacht en is niet gekoppeld aan een bepaald aantal motorvoertuigen.

Ad. 7 Hinder bestemmingsverkeer

Startende, wegrijdende en manoeuvrerende auto's vormen geen specifiek onderwerp van onderzoek in bijvoorbeeld het kader van de Wet geluidhinder. Gezien het beperkte aantal woningen en voertuigbewegingen lijkt het niet waarschijnlijk dat van deze verkeersbewegingen bovenmatige hinder wordt ondervonden.

Ad. 8 Verkeer richting Bergboezem

Het gebied de Bergboezem is bestemd voor passieve recreatie. Naast langzaam verkeer zal in een beperkte mate autoverkeer worden aangetrokken door dit recreatiegebied. Het gebied wordt ontsloten via een aantal wegen waaronder de Molenweg. Naar verwachting zal de verkeers aantrekkende werking van het gebied de Bergboezem van gemotoriseerd verkeer niet of nauwelijks merkbaar zijn op de Molenweg. Overigens zijn in de verkeersprognoses voor 2018 alle ruimtelijke ontwikkelingen in de Rotterdamse regio voorzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit hogere waarde.

Besluit

Gelet op de artikelen 83, lid 2 en 110a van de Wet geluidhinder en het beleid vastgelegd in de Beleidsnota Hogere Waarden, besluiten burgemeester en wethouders van Lansingerland in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Oudeland de volgende hogere waarden vast te stellen, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening.

Bestemming		Geluidbron	Hogere waarde in dB
Omschrijving	Aantal woningen		
Molenweg locatie tussen nrs 70-72	1	Molenweg	54
Molenweg locatie ten zuiden van nr 72	11	Molenweg	54
Molenweg locatie ten noorden van nr 44	8	Molenweg	56
Zuidersingel ten westen van N471	4	N471	49

Overige regels en wetten

Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor de daadwerkelijke realisering van de bestemming rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

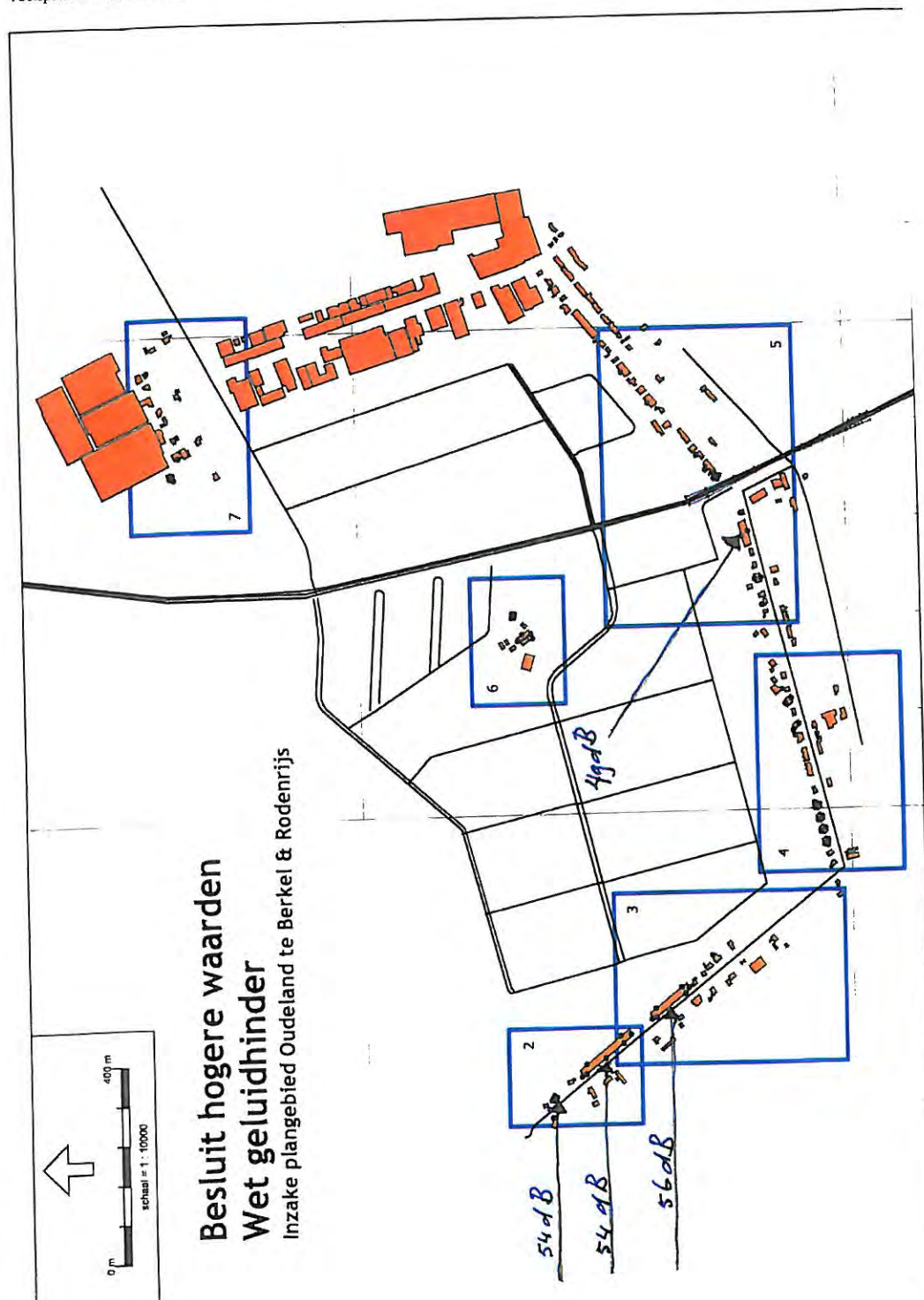
Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bij besluit van 14 dec. 2010 (BW 1001112)

De burgemeester,

De secretaris,

Verzendlijst

- DCMR milieudienst Rijnmond.



Overzicht bodemonderzoeken

Locatiennaam	Onderzoeksnaam	Statusonderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Rapportdatum
Laan van Koot 1-3	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Lexmond	99-19816/DZ	20000131
Laan van Koot 4	Verkennd Onderzoek 5	Verkennd onderzoek NEN 5740	Lexmond	00-21262/JBK	20001231
Laan van Koot 4	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	Wareco	AC36.007kt.rap.doc	20010509
Laan van Koot 4	Verkennd Onderzoek 3	Verkennd onderzoek NEN 5740	Wareco	AC36.008kt.rap.doc	20010621
Laan van Koot 4	Verkennd Onderzoek 4	Verkennd onderzoek NEN 5740	Wareco	AC36a.001ss.rap.doc	20010606
Laan van Koot 4	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Van der Helm	ADRB5643	19951212
Laan van Koot 4A	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Amij	2003B&R-004	20031101
Laan Van Koot 6	Indicatief Onderzoek Rioolsleuf	Indicatief onderzoek	Oranjewoud	19254-167855	20061018
Laan Van Koot 6	Nader Onderzoek 1	Nader onderzoek	Tauw	R004-4258541VAH-D01-R	20030429
Laan Van Koot 6	Nader Onderzoek 2	Nader onderzoek	Tauw	R009-4258541FLS-D01-R	20030605
Laan Van Koot 6	Evaluatie Sanering 1	Sanerings evaluatie	Bamma	Bamma-2005-01	20051110
Laan Van Koot 6	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Lexmond	01.21639/DZ	20010131
Laan van Koot, akkerland achter 6 (Oudeland)	Indicatief Onderzoek 1	Indicatief onderzoek	Gemeentewerken Rotterdam	1998-0548	19980925
Molenweg 38	Evaluatie Sanering 1	Sanerings evaluatie	Bamma	Bamma-2008-11	20080612
Molenweg 72	Aanvullend onderzoek EOX	Nader onderzoek	Arnicon	C07-310-N/ES	20070816
Molenweg 72	Verkennd Onderzoek 5	Verkennd onderzoek NEN 5740	Arnicon	C07-173-O	20070501
Molenweg 72	Verkennd Onderzoek 4	Verkennd onderzoek NEN 5740	Tauw	R001-4345284AED-D01-R	20040608
Molenweg 72	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NVN 5740	CBB	2064261	19980430
Molenweg 72	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Van der Helm	PAB80169	19980305
Molenweg 72	Verkennd Onderzoek 3	Verkennd onderzoek NVN 5740	Van der Helm	PAB80652	19980702
Oudeland, fase 1	Bsb 1	Bouwstoffenbesluit	Tauw	4258541(1)	20031212
Oudeland, fase 1	Bsb 2	Bouwstoffenbesluit	Tauw	4258541(2)	20040108
Oudeland, fase 1	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Tauw	3764672	20000211
Oudeland, fase 1	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Hopman en Peters Holding b.v.	05-P-275	20060227
Oudeland, fase 1	Historisch Onderzoek 2	Historisch onderzoek	HI projectmatige ondersteuning	ongenummerd	20050727
Oudeland, fase 1	Nader Onderzoek 1	Nader onderzoek	Tauw	4258541	20030820
Oudeland, fase 1	SE Rodenrijseweg achter 481a	Sanerings evaluatie	Van der Helm	PRB80896	20080702
Oudeland, fase 1	SP slootdemping	Saneringsplan	Oranjewoud	169259	20070319
Oudeland, fase 1	Raam-SP fase 1	Saneringsplan	Hopman en Peters Holding b.v.	06-P-162	20060801
Oudeland, fase 1	VO slootdemping	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	167412	20061101
Oudeland, fase 1	Verkennd Onderzoek 3	Verkennd onderzoek NEN 5740	Gemeentewerken Rotterdam	2006-0182	20060816
Oudeland, fase 1	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NVN 5740	Oranjewoud	184118	20080610
Oudeland, fase 1	VO cluster 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Arnicon	C99-126	19990430
Oudeland, fase 1	VO cluster 2	Verkennd onderzoek NVN 5740	Arnicon	C99-126	19990421
Oudeland, waterbodem	Waterbodemonderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	169234	20070105
Oudeland, waterbodem	Waterbodemonderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	Tauw	4258541	20030702

Locatienaam	Onderzoeksnaam	Statusonderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Rapportdatum
Rodenrijsevaart en duiker	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	DHV	T0271-80-021	20030801
Zuidersingel 10	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Hopman en Peters Holding b.v.	05-P-275	20060227
Zuidersingel 10	Nulsituatie Onderzoek 1	Nul situatieonderzoek	Van der Helm	GNHB6165	19960428
Zuidersingel 10	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Lexmond	01.21886/DZ	20010430
Zuidersingel 10	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	Lexmond	02.23715/DZ	20031231
Zuidersingel 34-50	Evaluatie Sanering 1	Sanerings evaluatie	Van der Helm	MEB40549	20041129
Zuidersingel 34-50	Evaluatie Sanering 2	Sanerings evaluatie	Van der Helm	MEB50100	20050427
Zuidersingel 34-50	Evaluatie Sanering 3	Sanerings evaluatie	Van der Helm	MEB50732	20060102
Zuidersingel 34-50	deel-SP	Saneringsplan	Van der Helm	MEB40037	20040120
Zuidersingel 34-50	Verkennd Onderzoek 3	Verkennd onderzoek NEN 5740	DHV	T0271-80-021	20030801
Zuidersingel 34-50	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Van der Helm	wob30066	20030429
Zuidersingel 34-50	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	Van der Helm	wob30421	20030718
Zuidersingel 54-56	Nader Onderzoek 1	Nader onderzoek	Royal Haskoning	9R9729	20060530
Zuidersingel 54-56	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	Hopman en Peters Holding b.v.	06-P-051	20060314
Zuidersingel 54-56	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Van der Helm	BEZ50446	20050902
Zuidersingel 58A	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Van der Helm	KO0B5568	19951222
Zuidersingel 64	Indicatief Onderzoek 1	Indicatief onderzoek	Oranjewoud	19929-171901 (I07.03634)	20070403
Zuidersingel 64	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Bodemstaete b.v.	KNE.B.28.02	19970311
Zuidersingel 64B	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Van der Helm	SOLB5189	19950413
Zuidersingel 64B	Verkennd Onderzoek 3	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	19929-183043	20080904
Zuidersingel 64B	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	Van der Helm	C98-599b	19981231
Zuidersingel 64B	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NVN 5740	Arnicon	C99-519.0	19991031
Zuidersingel 64c	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	19929-180023	20080301
Zuidersingel 64c (2)	Bsb 1	Bouwstoffenbesluit	Oranjewoud	19929-183043B	20080904
Zuidersingel 64D/66	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	19299-183043A	20080911
Zuidersingel 66	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	CBB	5207551	19980709
Zuidersingel 66A	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	WLTO	405602	19990212
Zuidersingel 66A	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	19299-186188	20080911
Zuidersingel 66B	VBO Zuidersingel achter 66b	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud	200630	20090716
Zuidersingel 66B	Verkennd Onderzoek 2	Verkennd onderzoek NEN 5740	BMA Milieu	NEN.20030127.2	20030801
Zuidersingel 66B	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NVN 5740	CBB	5206651	19980709
Zuidersingel 6a-c	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Hopman en Peters Holding b.v.	05-P-275	20060227
Zuidersingel 6a-c	Verkennd Onderzoek 1	Verkennd onderzoek NEN 5740	Tauw	4229592	20020819
Zuidersingel 8	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Hopman en Peters Holding b.v.	05-P-275	20060227
Zuidersingel 86A	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Van der Helm	SCHB5506	19951011

Locatienaam	Onderzoeksnaam	Statusonderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Rapportdatum
Zuidersingel 88	VO deellocatie AA	Verkendend onderzoek NEN 5740	Tauw	4341166	20040513
Zuidersingel 8-8A	Verkendend Onderzoek 2	Verkendend onderzoek NEN 5740	Arnicon	C00-199.02	20000501
Zuidersingel 8-8A	Verkendend Onderzoek 1	Verkendend onderzoek NVN 5740	CBB	500218	19951018
Zuidersingel Oost (8, 14-24, 26, 44, 6a-50)	Nader Onderzoek 5	Nader onderzoek	Oranjewoud	165856 (I06.04529)	20060815
Zuidersingel Oost (8, 14-24, 26, 44, 6a-50)	Nader Onderzoek 4	Nader onderzoek	Oranjewoud	165856 (I06.04529)	20060815
Zuidersingel Oost (8, 14-24, 26, 44, 6a-50)	Nader Onderzoek 2	Nader onderzoek	Oranjewoud	165856 (I06.04529)	20060815
Zuidersingel Oost (8, 14-24, 26, 44, 6a-50)	Nader Onderzoek 1	Nader onderzoek	Oranjewoud	165856 (I06.04529)	20060815
Zuidersingel Oost (8, 14-24, 26, 44, 6a-50)	Nader Onderzoek 3	Nader onderzoek	Oranjewoud	165856 (I06.04529)	20060815
Zuidersingel, achter 14-24	Historisch Onderzoek 1	Historisch onderzoek	Hopman en Peters Holding b.v.	05-P-275	20060227
Zuidersingel, achter 14-24	Verkendend Onderzoek 1	Verkendend onderzoek NEN 5740	Arnicon	C04-187-O	20040531
Zuidersingel, achter 66-88	Verkendend Onderzoek 1	Verkendend onderzoek NEN 5740	Tauw	4341166	20040513

